

MASTER

Arquitectura avanzada

Paisaje

Urbanismo

Diseño



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA
SUPERIOR
D'ARQUITECTURA

LA OBSOLESCENCIA DE LA CIUDAD TURISTICA.

Propuesta de actuación en el area turística
consolidada de Gandia

Tesis de master en Arquitectura Avanzada Paisaje Urbanismo y Diseño con
especialización en Tecnología del Arquitectura
Curso academico 2020/2021



AUTOR : ANDREA PINNA

TUTOR: RAFAEL RAMÓN TEMES CORDOVEZ
DAVID GALLARDO LLOPIS

INDICE

1	Resumen trabajo	8
2	Metodología de trabajo	12
3	Excursus_ sobre la obsolescencia	17
4	La obsolescencia urbana	22
	4.1 Pruitt Igoe_ un caso de obsolescencia urbana	27
	4.2 Espiral negativa o motor de regeneración urbana?	29
5	La obsolescencia en los espacios turisticos	34
6	La evolución del perfil del turista	41
7	Un proceso de regeneración	45
8	Los consorcios	51
	8.1 Las actuaciones	63
	8.2 Las coclusiones	67
9	Los Planes de Modernización y Mejora de la competitividad	68
10	Gandía_ la evolución del casco turistico	89
11	Descripción del area analizada	95
	11.1 El concepto	108
	11.2 Desarrollo propuesta y esquemas funcionales	112
	11.3 Propuesta de intervención	115
12	Materiales utilizados	117
	12.1 Pavimentación	125
	12.2 Luminarias asimetricas para exteriores	130

12.3 Jardineria	136
12.4 Arboles	138
12.5 Palmeras	142
12.6 Mobiliario urbano	143
13 Realización del proyecto	145
13.1 Parque	145
13.2 Calle de la Rapida	148
13.3 Frente maritimo	152
14 Fases del proyecto	156
15 Analisis estructural	158
16 Conclusiones	172
17 Bibliografia	174
18 Agradecimientos	186

1_RESUMEN TRABAJO

img 1_ Tarjeta postal con foto original de turistas en una playa de Gandia.
(www.todocoleccion.net)



Este trabajo pretende analizar la cuestión de la obsolescencia urbana, centrándose en particular en el sector turístico, revelando algunas síntomas muy claras, expresadas en la disminución de la calidad del sector, en la menor economía generada por el mismo, y en los problemas urbanos generados por la mala planificación, y por la falta de una conexión real entre ciudad, establecimiento turístico, territorio y población.

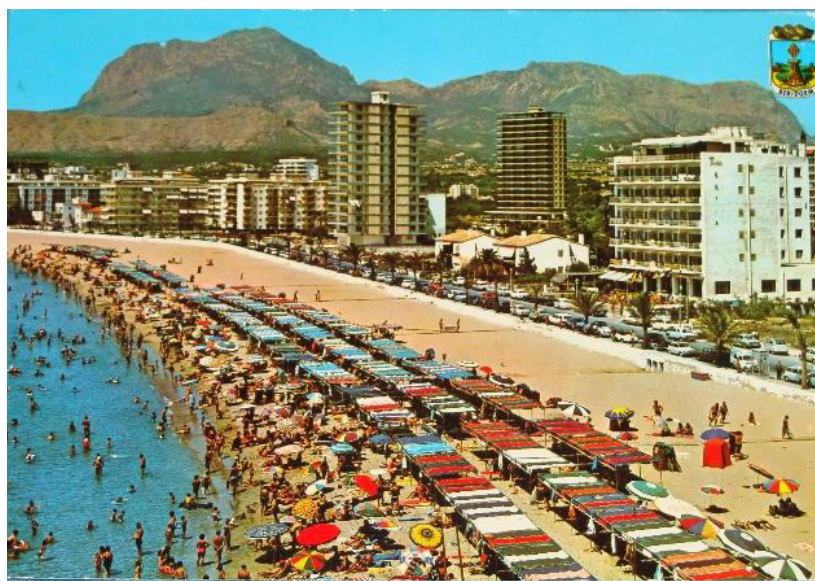
La obsolescencia urbana puede definirse como una "patología", que se manifiesta a lo largo del tiempo, del mismo modo que en el ciclo vital de una persona. Afectará a la ciudad tanto físicamente, a través del deterioro de los edificios y a mayor escala de zonas urbanas enteras, como socialmente, a través del abandono de los propios edificios por parte de la población más rica, por ejemplo, generando así un fenómeno de segregación, y el nacimiento de la exclusión social, la delincuencia, etc. En definitiva, la obsolescencia urbana crea situaciones de desconfianza por parte de la población local en relación con los lugares afectados, generando divisiones sociales, ambientales y económicas y la pérdida de cualidades urbanas dentro del sector afectado.



img 2_ Tarjeta postal con foto original de turistas en un playa de Gandia. (www.todocoleccion.net)

En el ámbito turístico, al igual que en la ciudad residencial, el envejecimiento y la obsolescencia de los espacios urbanos demandan soluciones que garanticen el mantenimiento y, posibiliten el incremento de su competitividad. La necesidad de solucionar este problema se ve reflejada también en las líneas de políticas públicas de los últimos años, donde se han establecido concretamente planes estratégicos y de mejora de los sectores históricamente turísticos a nivel nacional.

Por tanto, este trabajo se ocupa de realizar una búsqueda de las causas principales del problema de la obsolescencia turística, y plantea unas posibles soluciones, basándose en casos de estudio ya existentes. Finalmente se concluye con una propuesta factible a desarrollar, un proyecto que busca dar una respuesta efectiva a dicha criticidad, tanto física, como económica y social.



img 3_ Tarjeta postal con foto original de establecimientos turísticos.
(www.todocoleccion.net)

2_METODOLOGÍA DE TRABAJO

La metodología de trabajo se divide y desarrolla en cuatro partes :

PARTE PRIMERA

- 1 TOMA DE DATOS
- 2 ANALISIS DE LA INFORMACIÓN
- 3 BUSQUEDA DE ACTUACIONES ADMINISTRATIVAS Y CASOS DE ESTUDIO CONCRETOS COMO SOLUCIÓN AL PROBLEMA ANALIZADO

PARTE SEGUNDA

- 4 DESCRIPCION DEL SITIO
- 5 PROPUESTA CONCRETA DE INTERVENCIÓN

Partiendo de una bibliografía esencial, el trabajo se ocupa de organizar diferentes puntos, con la finalidad de profundizar y abarcar los diferentes aspectos que permitan desarrollar el tema a cabalidad.

Fase 1_

La fase 1 se refiere a la evaluación y selección de toda la información encontrada, en función de su relevancia y pertinencia con el tema elegido. La mayor parte del material de apoyo se encontró a través de la consulta de artículos especializados, y material estadístico general, como el informe "Monitur 2018" de Exceltur, que pretende analizar los datos reales de la problemática turística a través de la recopilación de datos e indicadores que apoyen el tema general.

Fase 2_

La fase 2 se ocupa de analizar y organizar toda la información recabada. Esta fase se dividió en diferentes sub fases:

- 1 Análisis del problema general _ La obsolescencia urbana;
- 2 Análisis del problema particular _ La obsolescencia en ambito turístico;
- 3 Desarrollo de unas estrategias y soluciones al problema analizado _ la obsolescencia como “ motor ” de renovación y regeneración urbana.

Fase 3 _

La fase 3 se caracteriza por un análisis de las medidas administrativas y sociales adoptadas para abordar el problema, y una recopilación de estudios de casos en todo el país para comprender las estrategias de desarrollo existentes.

Fase 4 _

La fase 4 se ocupa de la descripción del sitio, y consecuentemente las motivaciones que sustentan la elección de la propuesta, sus problemáticas y posibles oportunidades.

Fase 5 _

La fase 5 desarrolla una propuesta concreta como solución al problema analizado, esta a su vez se divide en dos sub fases :

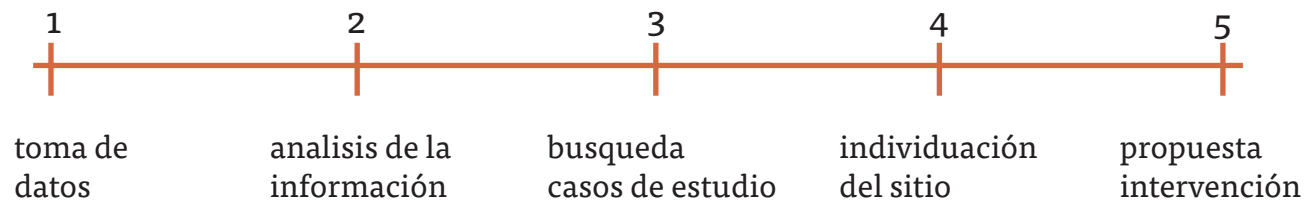
- 1 Estudio de un masterplan urbanístico con desarrollo de propuesta de intervención a escala urbana; en el cual se quiere proponer una posible solución al problema general;
- 2 Proyecto arquitectónico de un edificio; esta fase se ocupa de desarrollar un proyecto arquitectónico basandose aen el masterplan de referencia, para poder avanzar una solucion concreta al tema.

El proyecto comprende planes y fotosimulaciones

PARTE TERCERA

La parte tercera se ocupa de desarrollar un modelo estructural de la propuesta.

RESUMEN ITER DE TRABAJO



PARTE PRIMERA

img 4_ Obsolescencia programada, Christopher Dombres



3_EXCURSUS_ SOBRE LA OBSOLESCENCIA

Son muchas las veces que nos encontramos ante este término, siendo esta época en la que vivimos más que nunca caracterizada por las continuas innovaciones de cada día, y, como consecuencia directa, la continua obsolescencia.

Pero, ¿en qué consiste la obsolescencia?

Según la etimología de la palabra "obsolescencia se refiere a la cualidad de obsoleto. Este adjetivo se refiere a algo que se está quedando obsoleto, viejo o arcaico y que, por lo tanto, cae en desuso" (www.definición.de),

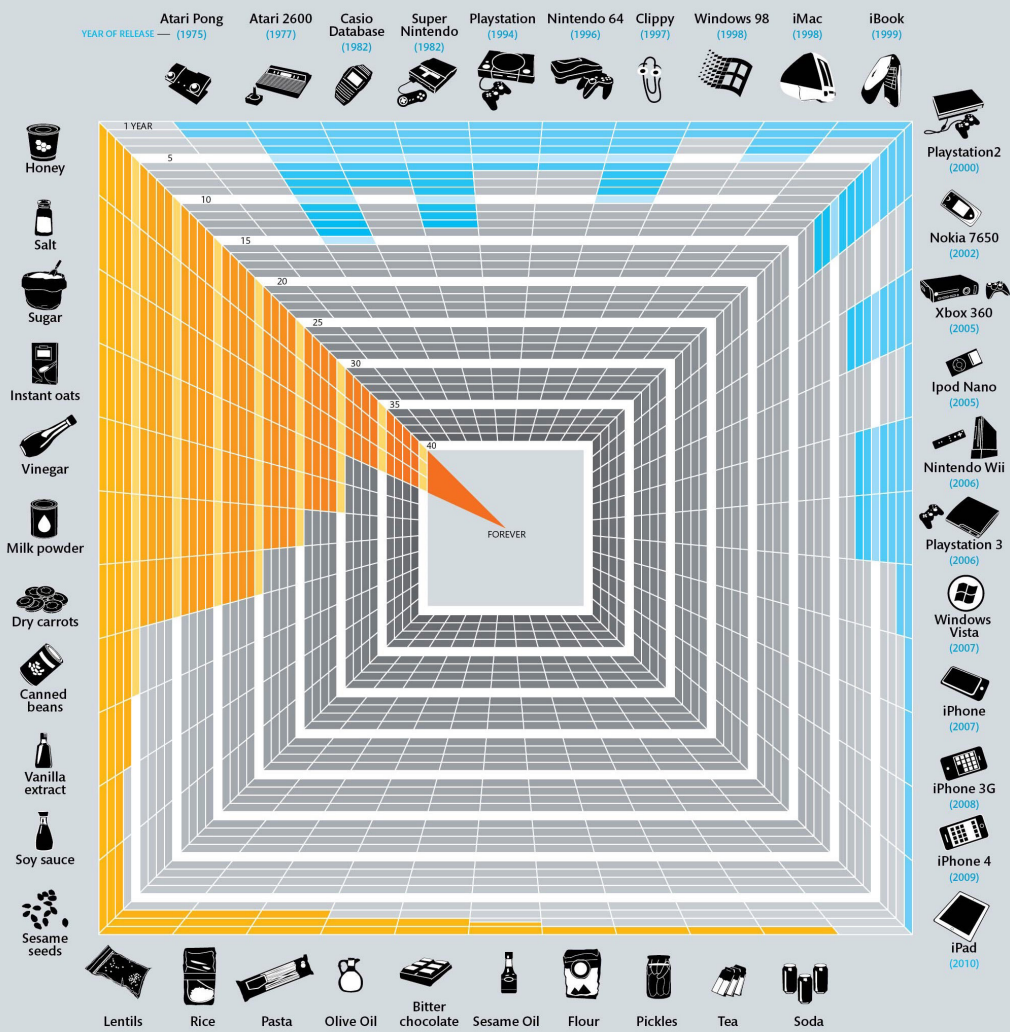


img 5_ Planned Obsolescence
(www.adopteunbureau.fr)

SHELF LIFE

MISCELLANEA
THIS WEEK'S
USEFUL
INFO

Do you know that a pack of instant oats can outlive any electronic device? Here, we survey and compare how long a product could last before they are deemed unconsumable, or considered phased out or outmoded (i.e., a new model is introduced).



SOURCE: HONGKIAT.COM, STILLTASTY.COM

GRAPHIC: MARCELO DUHALDE

img 6_ Shelf life of various everyday items (www.reddit.com)

algo que ha quedado fuera de uso, o que ha llegado al final de su vida útil, entendida como el tiempo que tarda en cumplir una determinada función.

En relación a esto, hoy día nos encontramos en un periodo por cada vez más frecuentes innovaciones, las cuales nos obligan a considerar un producto como efímero, en cuanto a que dicho producto engloba en sí mismo un determinado tiempo de utilidad, hasta llegar a un punto en el cual ya no satisface los requisitos básicos, o ya otros productos han superado sus prestaciones y consecuentemente el mismo se ve descartado siendo no solo ya anacrónico sino también inútil. Actualmente un ejemplo se puede encontrar en la tecnología, donde los productos tienen un periodo de consumo entre 3 y 10 años, después de los cuales ya muestran signos de incumplimiento.

img 7_ planned
obsolescence

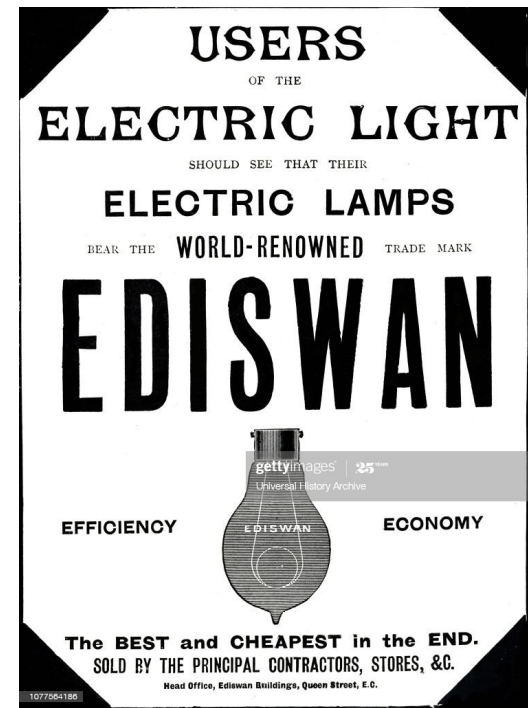


img_8 you are obsolete
(www.comixology.fr)





img 9_ incandescent light bulb
(www.pinterest.pt)



img 10_ manifiesto de primeras bombillas
(www.gettyimages.es)

Aunque la tecnología informática en los últimos años sea un tema bastante ejemplar, hay que decir que el problema de la obsolescencia existe desde muchos años antes, y en casi todos los sectores involucrados con el consumismo.

De hecho un célebre episodio que rápidamente podría comentarse es el caso de la National Electric, que en 1924 decidió limitar el tiempo vital de las bombillas a 1000 horas, cuando ya tiempo atrás se habían desarrolladas unas de duración bastante más larga (hasta 2500 horas). Por qué este (aparente) paso atrás?

Parece paradójico que se llegue a esta solución, en la que se reducen las capacidades de un producto, "forzándolo" a tener una duración preestablecida, pero, si comparamos esta acción con la creciente economía capitalista, comprendemos que tal elección no parece tan injustificada, demostrando en realidad una brillante forma de obligar al consu-

midor a comprar de nuevo el mismo producto, debido a que el anterior "ya no sirve". El consumidor, por lo tanto, acostumbrado al producto, una vez que ya no es útil, lo tira y compra uno nuevo, más nuevo, más actual y por lo tanto "mejor" que el anterior, ya caducado por el tiempo.

Aunque limitar las capacidades de los productos no parece éticamente correcto, económicamente este modelo parece conferir una gran ventaja, ya que una manifestación continua de obsolescencia (programada) implica una necesidad continua de innovación y demanda de productos, generando así una espiral perpetua en la que la obsolescencia es un "motor" continuo de crecimiento económico.

En resumen, el periodo de obsolescencia de un objeto es un fenómeno natural en su ciclo de vida relacionado con su fin.

Una economía capitalista puede beneficiarse de ello y, por tanto, "programar" la obsolescencia para oxigenar el mercado de productos y generar oportunidades. Esto no siempre tiene una connotación negativa, ya que al final de su vida útil, el producto también puede encontrar nuevas funciones para las cuales continuar siendo útil, reinventando su misión.



img 11_ Ejemplo de reutilizo
de zapatillas
(www.eticamente.net)

4_LA OBSOLESCENCIA URBANA

Obsolescencia como oportunidad.

“Todas las cosas son vencidas por el tiempo, y que son acechadores y fuertes los tormentos de la vejez, y que los cuerpos no pueden hacer fuerza contra la ley de la naturaleza sin que estén sujetos a la vejez”

Leon Battista Alberti, libro decimo

Como todos los productos y bienes de consumo, los edificios también sufren la obsolescencia, ya que no son inmunes al paso del tiempo y a los cambios sociales; siempre encontramos esta condición junto al término "deterioro": este último indica una consecuencia directa del paso del tiempo, la falta de mantenimiento incrementa la pérdida de capacidad y, por tanto, lo que conlleva al incumplimiento de sus funciones originales. Sin embargo, es interesante observar que no indica específicamente que el objeto analizado se encuentre al final de su vida útil, sino sólo un período denominado "deterioro". Ya sea un elemento constructivo, un edificio o todo un tejido urbano, el período de obsolescencia se refiere a la situación en la que queda, una vez pasada su vida útil.

Retomando las palabras de Temes, quien refiere al "período de obsolescencia de un edificio como el intervalo de tiempo que transcurre desde el momento en que se establece el fin de la vida útil de un edificio y la declaración de ruina, demolición, sustitución y reparación".

En la mayoría de los casos, el concepto de obsolescencia tiene un significado negativo, ya que los edificios no tienen un potencial arquitectónico muy elevado y, por lo demás, son simplemente construcciones atípicas. Esto ocurre con mucha frecuencia, sobre todo en el sector de la construcción de la segunda mitad del siglo XX, en el que se especuló mucho en este ámbito, sin considerar valor estético.



img 12_ Fabrica abandonada
Fraschini
(www.repubblica.it)

Siguiendo siempre el trabajo de Temes, 2007, podemos a su vez dividir el fenómeno en tres partes:

- Obsolescencia física, que indica el final de vida útil de la estructura, edificio;
- Obsolescencia de servicios, instalaciones y equipamientos, que indica el desfase producido entre las instalaciones demandables en el momento de construcción del inmueble y las actuales, que pueden provocar costes de reparación muy elevados;
- Obsolescencia urbanística o de planeamiento, entendiendo por esta la situación en la que quedan los edificios afectados por su cambio de planeamiento que afecta a la intensidad de construcción en la parcela.

Entonces, obedeciendo al tema de la obsolescencia extendida al entorno urbano, parece ser urgente el problema de que la obsolescencia urbana “es algo mas que simplemente la suma de edificios compartiendo esta situación”, y por tanto cuando hablamos de esta “ nos referimos a la perdida de capacidades que hace extinguir la vida útil de un tejido de ciudad en su conjunto”. Por vida útil el autor se refiere a una definición mucho mas amplia y compleja que la de un edificio en particular. Para entender esta condición es fundamental conocer el comportamiento del tejido ur-

img 13_ Casas abandonadas en Caltanissetta, Sicilia
(www.seguonews.it)





img 14_ viviendas Cabanyal
(www.elmundo.uecdn.es)

bano, siendo éste caracterizado de una molteplicidad de relaciones, factores y situaciones que conviven al mismo tiempo, “ por tanto podríamos valorar la vida útil de un espacio urbano desde una perspectiva física, social y económica”.

“ Podríamos definir el final de la vida útil de un tejido urbano cuando por circunstancias propias o del contexto de dicha trama, los eventos y actividades no se pueden desarrollar con normalidad. No es menos cierto que también desde una perspectiva social, podríamos decir que un tejido de ciudad ha alcanzado el final de su vida útil cuando existe una situación de conflicto y falta de integración de la comunidad, propiciada por las condiciones urbanas y/o arquitectónicas del conjunto”.

De esta forma entendemos la ciudad como todo un conjunto, en el cual cada “ pieza” está relacionada de manera indisoluble con la otra.

Los efectos de la obsolescencia por tanto abarcaran diversos campos



img 15_ barrio Cabanyal
(www.static.eldiario.es)

de ciudad, manifestándose de manera gradual a través de un deterioro físico, económico y social, generando pérdidas de sitios atractivos en el lugar y consecuentemente una pérdida de rentabilidad e inversiones económicas, y con eso una lenta declinación del lugar, culminando con la inevitable falta o descuido de los equipamientos e infraestructuras junto con el espacio público.

En resumen encontramos una caída de la depreciación económica, que a su vez causa una caída del deseo; una depreciación funcional, una pérdida de utilidad; y una depreciación física, debida a un deterioro de la estructura, de una parte de la ciudad.

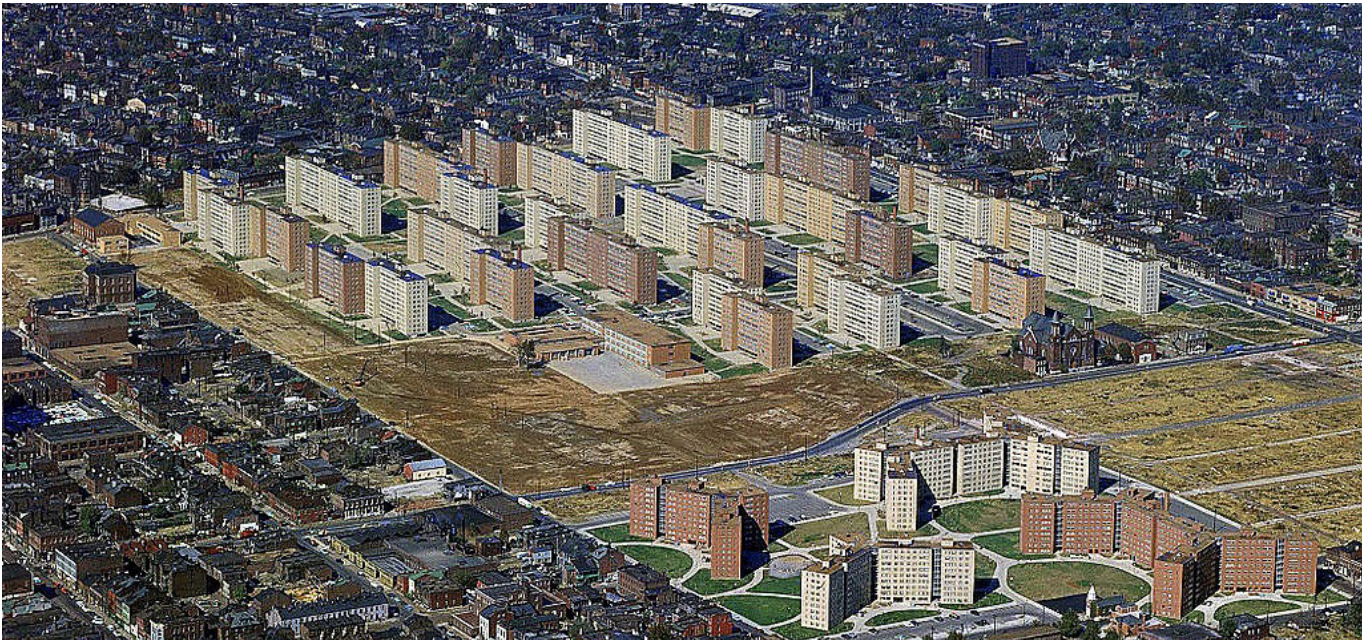
Es interesante destacar que la causa del fenómeno de la obsolescencia en un tejido urbano no siempre está relacionada a unas circunstancias propiamente físicas, sino que puede estar relacionada a un tema social, económico o físico; la mayoría de las veces estos tres factores contribuyen contemporáneamente a generar la espiral de la obsolescencia.

4.1_PRUITT IGOE_ UN CASO DE OBSOLESCENCIA URBANA

Por poner un ejemplo práctico, quizá el caso más emblemático del siglo XX es el de Pruitt Igoe, en la ciudad de Saint Louis, en Estados Unidos. Pruitt Igoe nació como un complejo residencial, diseñado y construido en los años 50 por empresas constructoras que, aprovechando una necesaria urbanización del país, construyeron un enorme complejo de viviendas sociales para las clases de bajos ingresos.

La mala planeación del proyecto, unida a la expulsión y reubicación forzosa de la población sujeta, y el aislamiento físico de la ciudad "con recursos" e instalaciones mal equipadas, generaron un rápido fenómeno

img 16_ Vista aerea de
PruittIgoe e Vaughn Hou-
sing Projects
([www.futurearchitecture-
library.org](http://www.futurearchitecture-library.org))



de segregación, una incapacidad de crecimiento y desarrollo económico, que a su vez crearon fenómenos de inseguridad, falta de mantenimiento y consecuentemente criminalidad y pérdida absoluta de rentabilidad. En una veintena de años el recinto fue declarado en desuso y en 1972 se dispuso su demolición.

Al interior de la urbanización prevalecía un creciente sentimiento de odio y el deturpamiento de la misma con actos de vandalización eran la ordinariedad.

Este puede parecer un ejemplo bien extremo de lo que genera el fenómeno de la obsolescencia urbana si descontrolada; pero seguramente nos da la idea de su potencial de afectación al no controlarla.

img 17_ Foto historica de la demoliciónPruittIgoe
(www.wilderutopia.org)



4.2 _ESPIRAL NEGATIVA O MOTOR DE REGENERACION URBANA?

Viendo los resultados de la obsolescencia planificada en el desarrollo de la economía, surge de forma espontánea la pregunta de cuáles podrían ser las consecuencias de un enfoque proactivo del fenómeno de la obsolescencia urbana.

Una primera respuesta instintiva podría ser la demolición completa del lugar afectado, y su consiguiente reedificación, pero esta fase está determinada por una situación previa de no retorno, ligada al fin del ciclo de vida del lugar, a partir de la cual no hay posibilidad de cambio.



img 18_ Hamamyolu urban deck



Pero esta parece que no sea la única eventualidad (en realidad las situaciones de no regreso son un porcentaje bajo en comparación con las demás) de contrastar el problema, siendo que las posibilidades de ciudad son múltiples, y que la mayoría de las veces no hay que esperar un momento “ critico” para intervenir. Es posible en efecto, y además mas ventajoso, intervenir en el periodo de obsolescencia, que actua como alarma y nos avisa sobre el problema.

Este tipo de actuaciones correctoras y de reorientación suelen encuadrarse en el ámbito de la Regeneración y la Renovación Urbana.

Conviene señalar que estas actuaciones han existido siempre, quizá de forma autónoma y no planificada, y siempre han estado relacionadas con la adaptación de un tejido urbano, edificio, objeto, que con el paso del tiempo deben adaptarse al cambio de su función y uso. En particular, son intervenciones que tratan de la recuperación de escenarios, tanto los que todavía están en uso, como los que han perdido parte o toda su vocación original, y que han creado a su alrededor conexiones sociales y económicas ineficientes, por las que el lugar ha entrado en un círculo vicioso negativo.

img 19_ Intervención:
Place de la fontaine
Chaudes dax France
(www.landezine.com)

En los últimos tiempos, es muy frecuente observar ejemplos de reutilización de polígonos industriales abandonados, o también de recuperación de centros históricos o periferias urbanas a través de planes e instrumentos urbanísticos específicos; actuando sobre un sistema durante su periodo de obsolescencia con procesos correctores, produciendo un fenómeno revitalizador del mismo.

Cabe mencionar entonces que no siempre este tipo de actuaciones se realizan de la misma manera, pudiéndose presentar diferencias entre un tipo de intervención y otro.

Dado que el concepto de regeneración urbana tiene muchas definiciones y puede ser demasiado amplio y genérico, es necesario distinguir entre las principales acciones: podemos hablar entonces de intervenciones de renovación urbana y de rehabilitación urbana.

Por renovación urbana se hace referencia a “ un instrumento de acción



img 20_ Rosa Luxembourg
garden

publica sobre el espacio urbano existente largamente empleado en la historia del urbanismo”, que reestructura y transforma globalmente el espacio urbano por medio de demoliciones y reconstrucciones”.

Por otro lado la rehabilitación urbana “ actúa en las preexistencias e interviene sobre ellas, transformándolas para modernizarlas, adaptándolas a las necesidades actuales o previstas en la sociedad”.

Resumiendo este breve excursio, podemos entender como la obsolescencia es una oportunidad mas que un problema, representa una gran oportunidad en el futuro del planeamiento urbano y arquitectónico, ya que hay mucho suelo urbanizado en estado de deterioro que necesita intervenciones regeneradoras.

Particularmente podríamos dividir algunos sectores como más afectados que otros y en consecuencia con más oportunidades de reconversión, como por ejemplo los centros históricos, que aunque se haya iniciado un proceso de rehabilitación, lamentablemente están lejos de terminar su misión; las áreas industriales abandonadas, las periferias y finalmente los destinos turísticos. En estas dos últimas zonas se ha avanzado recientemente con los primeros estudios y planes de reconversión y recuperación, aunque todavía se necesitan urgentemente propuestas de mejora.

Por tanto el trabajo elegido tiene la ambición de querer analizar, entender y a la vez proponer una solución (aunque básica) al problema de la obsolescencia de los espacios turísticos, siendo este sector el menos abarcado en el ámbito de la regeneración urbana y también porque parece ser uno de los sectores que mas está sufriendo (y sufrirá) debido a este problema, en España cuanto en Europa, problema que debe solucionarse considerando que la industria misma del turismo genera cada año unas ganancias económicas importantes.

img 21_ Rosa Luxembourg
garden



img 22_ The Rehabilitation
of Post-War Housing Blocks
in 7 Projects_ Transforma-
tion Bordeaux
(www.archdaily.com)



5_LA OBSOLESCENCIA EN LOS ESPACIOS TURISTICOS

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, las zonas turísticas sufren, al igual que todo el tejido urbano, fenómenos de obsolescencia, deterioro y envejecimiento. Sin embargo, hay que señalar que este fenómeno, en el ámbito del turismo, no sólo está vinculado al proceso físico relacionado con el abandono de la zona en cuestión, sino que engloba otros muchos factores que hacen sonar la alarma de una futura evolución negativa del destino.

De hecho en el caso concreto de los destinos turísticos la obsolescencia urbana está además relacionada con una pérdida de competitividad de la ciudad turística, lo que agrega un detalle más a considerar, en la medida en que ya no es en grado de garantizar las necesidades de sus usuarios como antes.

Estos conceptos van a afectar a su vez la vida útil del destino turístico,

img 23_ Hotel nunca acabado
(www.pinimg.com)



img 24_ Hotel Biarritz_foto historica
(www.lugaresabandonados.com)

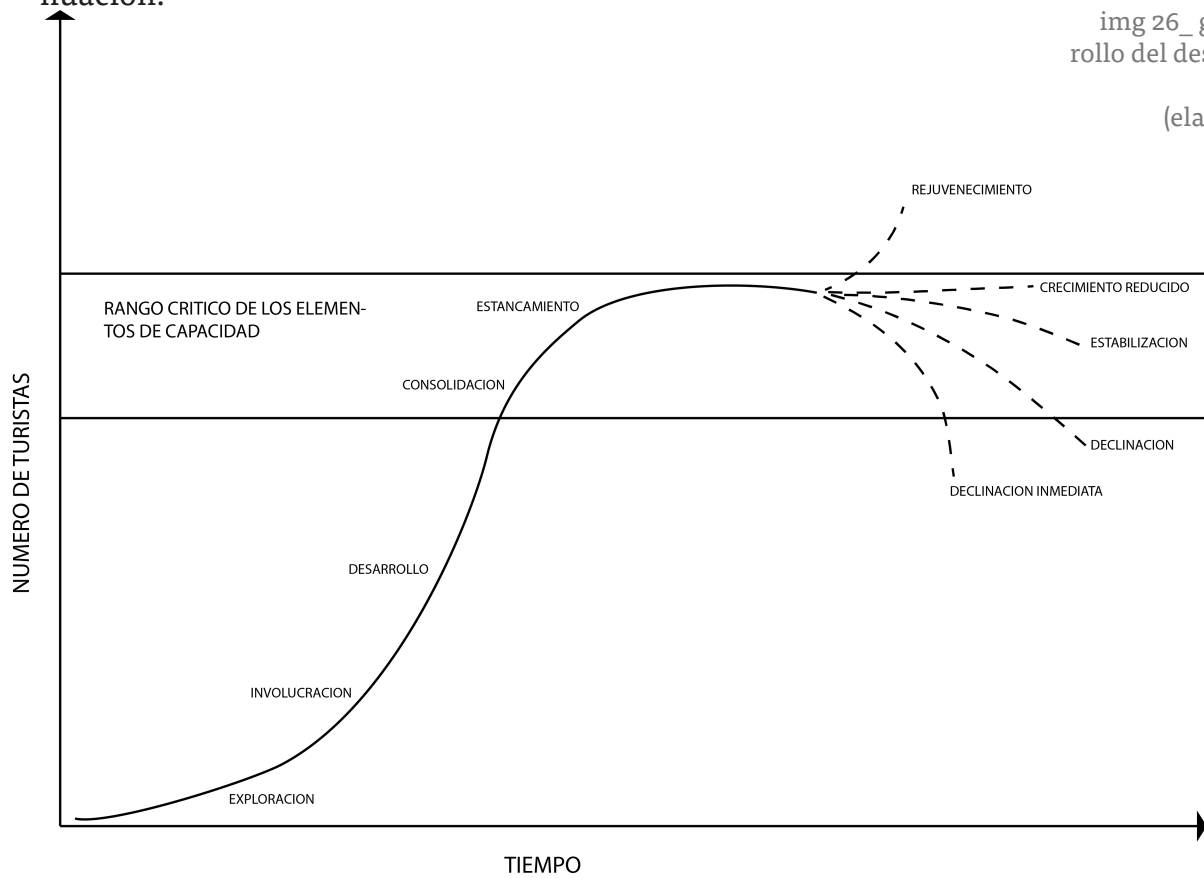


img 25_ Hotel Biarritz_foto actual
(www.lugaresabandonados.com)



comprometiendo su calidad.

Esta relación entre obsolescencia y destino turístico se estudia a continuación.



Este diagrama muestra la situación de un destino turístico en relación al número que lo frecuentan. El modelo se desarrolla en seis fases temporales: descubrimiento, implicación, desarrollo, consolidación, estancamiento y post- estancamiento.

Se vea como, después de un periodo de desarrollo en el cual el destino va consolidándose una imagen y un servicio bien definido, seguido de madurez. Podemos considerar ya este último periodo como una señal de alarma para el futuro del destino turístico, dado que la madurez del destino está exprimiendo la fase de mayor afluencia de público y mayor gasto turístico. Inevitablemente, como en todos los procesos, incluso en los destinos turísticos, tras un pico máximo, comienza el declive. Esto sucede porque cuando la demanda recibida es mayor que la oferta dada, la primera no puede ser satisfecha, ya que implicaría un gasto mayor al permitido, generando así un déficit. La mayoría de las veces, es en este momento cuando comienza el declive del destino turístico, ya que para mantener esta afluencia de visitantes, el destino suele verse obligado a adoptar una política de reducción de costes. Esto genera un recorte de personal, lo que obliga a rebajar los estándares y el servicio, y como consecuencia una pérdida de la población turística económicamente más fuerte, en favor de otra con menos recursos. De este modo, el destino turístico pierde rentabilidad, y con ella su propio valor. La mayoría de las

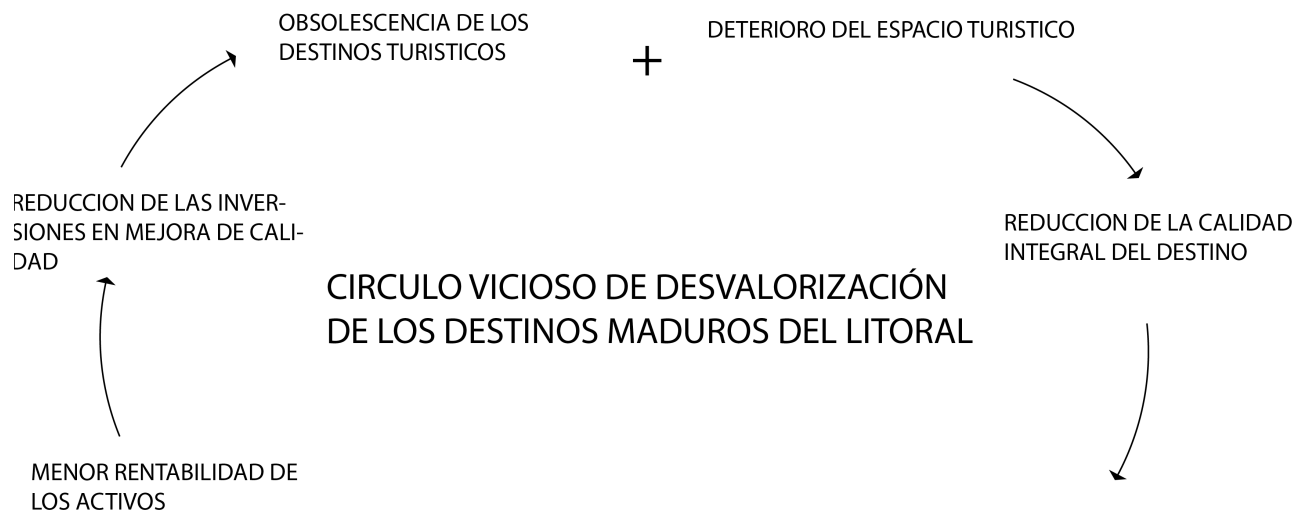


img 27 _ Establecimiento de
Platamona (Cerdena)
(www.sardegnaabandonata.it)

veces este flujo negativo llega a afectar también su condición física, debido a su falta de manutención, y su rededor natural.

Este proceso de declive se encuentra bien resumido en un esquema de Rafael Temes:

img 28 _ circulo vicioso de obsolescencia del destino turístico (elaboración propia a par-



“ La obsolescencia como estrategia de un agente privado resulta en un efecto negativo que induce a otros agentes a seguir la misma senda. La depreciación del capital físico en el entorno reduce la calidad del producto turístico y la rentabilidad asociada a otros establecimientos de distinta capacidad y calidad”.

Podemos entonces resumir las principales causas y orígenes en unas

cuestiones de fondo :

- La primera cuestión es una depreciación del capital fijo, por causa de un deterioro del servicio prestado, debido , como se dijo antes a una política de rebaje de coste, que hacen imposible soportar costes " añadidos";
- La segunda se puede identificar con la falta de cuidado de recursos de propiedad compartida o su mala regulación. Ejemplo de esto son los modelos turísticos que dependen, como de hecho casi todo los distintos construidos entre los años '60 y 2000, desde el medio ambiente como principal factor atractivo : si este falta de manutención y tutela por parte del responsable, el destino turístico se verá consecuentemente afectado por esta elección;
- La tercera es una infravaloración de los bienes públicos, siendo que un déficit de la inversión pública puede desencadenar claramente un proceso de degradación del entorno;
- " Las infraestructuras de transporte urbano o aéreo, servicios como la atención sanitaria o la seguridad, aquellos complementarios al uso de espacios naturales o de ocio pueden determinar la calidad del destino y, por lo tanto, la rentabilidad de los destinos y del sector privado general";

"Si se considera que la capacidad de inversión en renovación y mejora de la calidad de los servicios que presta el establecimiento depende de los márgenes empresariales, una inversión en bienes públicos deficitaria puede efectivamente no hacer viable una estrategia de renovación por parte de la empresa".

Personalmente añadiría otra categoría, en la cual las causas del declive del destino turístico y su obsolescencia las encontramos en una mala sino absente conocimiento del turista odierno, y de como el sea cambiado en el tiempo, y particularmente en las ultimas dos décadas.

img 30_ "tourists II",
Duane Hanson
(www.danielleaklebes.files.wordpress.com)



6_ LA EVOLUCIÓN DEL PERFIL DEL TURISTA

El turismo español hunde sus raíces en los años cincuenta. Fueron años caracterizados por grandes cambios sociales y económicos en el país.

Después de unos primeros años de desarrollo, en su mayoría de carácter local, a lo largo de la década de los 50 el turismo empieza a ser entendido como un importante factor económico, hasta la creación del Ministerio de Información y Turismo en 1959, que dará un impulso al sector en los años siguientes.

“Además de estos acontecimientos, contribuyó el hecho de que el viaje internacional fue haciéndose cada vez más accesible, debido a diversos fac-

img 31 _ foto historica de paseo a la playa
(www.elretrovisorblog.files.wordpress.com)



tores como la aparición del avión de pasajeros, el bajo precio del petróleo, la mayor renta disponible de las familias, la aparición de las vacaciones pagadas y el aumento del tiempo libre de que disponía la población e los países industrializados, dando lugar a un aumenro de turistas extranjeros”.

En los años '60, precisamente entre el 1960 y 1973, se evidenció un continuo crecimiento, caracterizado por la creación de nuevo centros urbanos turísticos.

img 32_ turistas en la playa
de Magaluf
(www.ecestatisticos.com)



Paralelamente el Banco Mundial de la Economía sugiere a España seguir con sus políticas turísticas maximizando sus inversiones en ésta, de modo que en este periodo se creó un primer plan de Desarrollo, con el objetivo principal de obtener un máximo crecimiento del PIB a través de la industria y de una cuanto mayor capacidad turística a nivel nacional cuanto internacional. Consecuentemente, para alcanzar satisfacer una siempre mayor demanda de turistas, entró en vigor la “ Ley de Cen-

tros y Zonas de interés turístico Nacional”, con la finalidad de satisfacer la demanda de sol y playa por parte de los nuevos sectores de población a nivel nacional. Concretamente la ley se ocupa de proponer nuevas localizaciones turísticas a las cuales se les dotaba de atractivos para generar intereses turísticos, debido a que las existentes ya estaban saturadas. De esta manera surge el problema de que nos encontramos con un nuevo suelo urbanístico, sin que este tenga un equilibrio en sus elementos estructurales, generando unos equipamientos turísticos sin unas atenciones reales a conceptos como el valor paisajístico o la dotación infraestructural.

En los años '70 el proceso de desarrollo turístico sigue las mismas dinámicas; de hecho el libro “ El turismo de playa en España , chequeo a 16 ciudades nuevas del ocio”, estudió a 16 nuevos emplazamientos turísticos : Lloret, Calella, Sitges, Salou, Ibiza- S. Antonio, Bahía- Palma de Mallorca, Cullera, Benidorm, Playa de S. Juan, Calpe, Torremolinos, Benalmadena, Marbella, Las Palmas y Maspalomas- playa del Inglés .

Estos claramente son indicadores de un crecimiento de la economía turística en el país, y en los años sucesivos, aunque se manifiesta una bajada de ingresos entre el '73 y '76 (debido a la crisis del petróleo), se implementará esta línea política de inversiones en turismo de sol y playa. En los años '90 se empieza a ver un cambio de gestión, empiezan a surgir planes de desarrollo de zonas rurales y de ajuste estructural de zonas destinadas exclusivamente a la tipología “ sol y playa”. Empiezan además a desarrollarse nuevas teorías sobre un posible turismo sostenible, relacionadas con ajustes estructurales sobre aspectos medio ambientales y paisajísticos.

Este último cambio de dirección se debe a diferentes factores: uno es probablemente la entrada en la Unión Europea, siendo la primera vez que aparecen conceptos como competitividad, calidad, eficiencia, diversificación, sostenibilidad, entre otros, que efectivamente caracterizan una dirección más responsable; el segundo es la necesidad de diferenciar el producto turístico, para competir con los nuevos destinos extranjeros emergentes, especialmente en el Mediterráneo Oriental, que parecen



img 33_ turismo sostenible
(www.gacetadelturismo.com)

ofrecer alternativas vacacionales dignas, a menor coste.

Este periodo actúa como un aviso de lo que pasará en futuro, toda vez que empiezan a aparecer unas primeras ralentizaciones económicas, que serán bien características en los años 2000.

Hay un número creciente de turistas, pero con un gasto medio inferior al del turista medio de la década anterior. Esto se debe a varios factores, de los cuales los principales son: la aparición de políticas de bajo coste, caracterizadas principalmente por los vuelos de bajo coste; y por último un cambio neto en el turista medio, más autónomo y capaz de una búsqueda independiente de alojamiento; en este último caso, cabe destacar que el alojamiento alquilado prevalece sobre el tipo de hotel tradicional.

Este principio de fractura aparece bien evidente hoy día, donde, aunque sea muy grande la demanda de turistas, el gasto medio aparece notablemente rebajado.

Actualmente se estudian entender las necesidades del turista moderno para poder llevar a cabo unas nuevas estrategias de desarrollo. Siendo que por varias décadas muchos destinos en España (sean la costa mediterránea en Baleares o Canarias) han desarrollado dinámicas unívocas a través de un urbanismo extensivo, generando unas condiciones cristalizadas y estériles de oferta en su interior.

El objetivo es definir la figura del turista para entender sus necesidades y también ofrecer a la comunidad lugares más diferenciados y característicos, en los que puedan convivir múltiples alternativas en el territorio, desarrollando estrategias más allá de las puramente de sol y playa, pero en paralelo conectadas con el interior y los espacios históricos y culturales, puedan ofrecer un servicio completo y diversificado al nuevo turista.

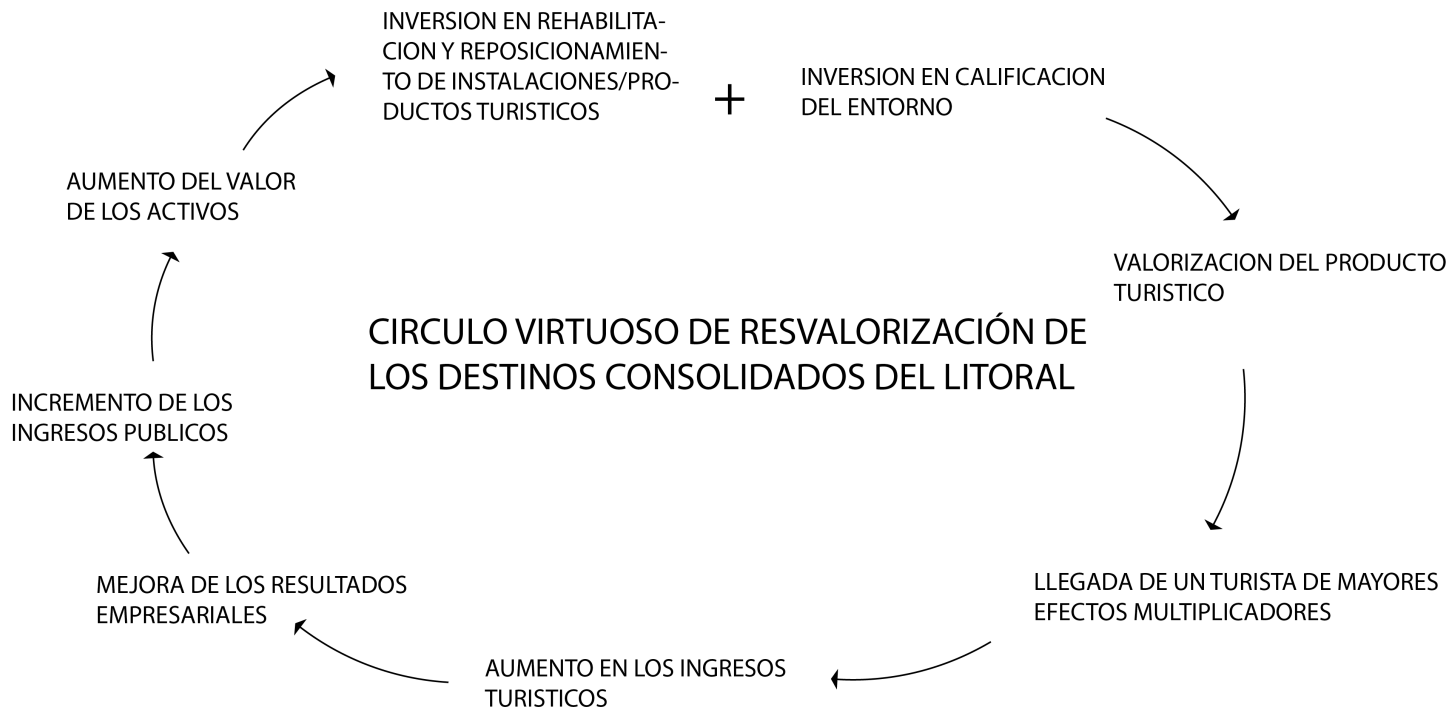
7_UN PROCESO DE REGENERACIÓN

Previamente se han analizado las consecuencias del destino turístico a la hora de no hacer frente a los cambios del tiempo, o al mantenimiento del mismo .

El modelo de vida de Butler, como en el caso del declive, contempla de forma análoga unas acciones correctoras como la reorientación de los atractivos turísticos del destino, una mejora del medio ambiente o un reposicionamiento del destino. Utilizando como referencia el mismo modelo, y denominando las tres etapas claves de la evolución del destino como generación – degeneración – regeneración, se puede analizar mejor esta última. En resumen podemos constatar como a una fase de estancamiento pueden seguir diferentes rumbos, siendo que unas acciones correctoras podrán llevar el destino a unas condiciones de mejoría hacia una renovación, una reestructuración, reconversión y hasta reinvencción del mismo.

Entonces ocurre precisar como estas actuaciones puedan generar este tipo de relaciones a la hora de planearse.

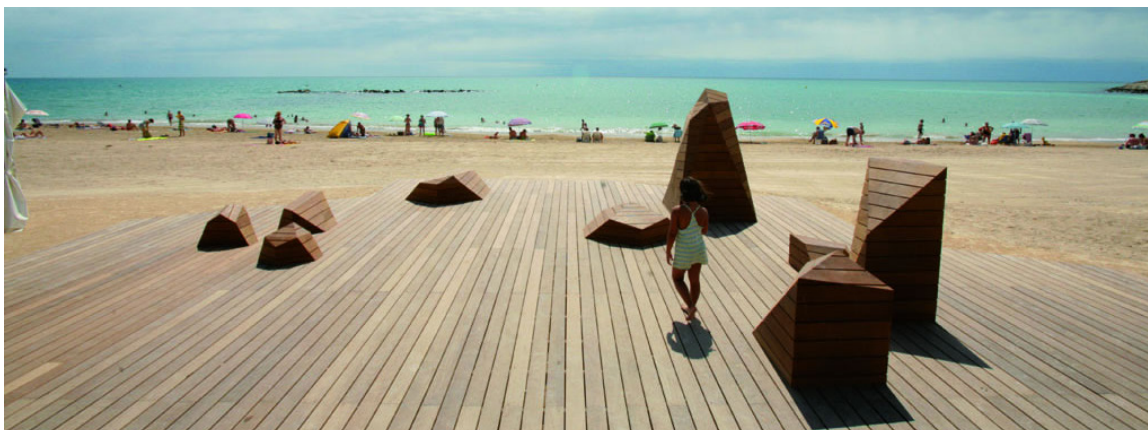
En este caso, de la misma manera que un círculo vicioso, puede gestarse una nueva lógica de creación de valor en el sitio. Invirtiendo en la rehabilitación del destino turístico, junto con una recalificación del entorno pueden crearse unas relaciones virtuosas de mejora general, partiendo por la valorización del producto turístico, generando una atractiva por el turista mas facultoso, y también un directo aumento de los ingresos económicos que, junto a mejores resultados empresariales, aumenta el numero de los ingresos activos y consecuentemente su rentabilidad.

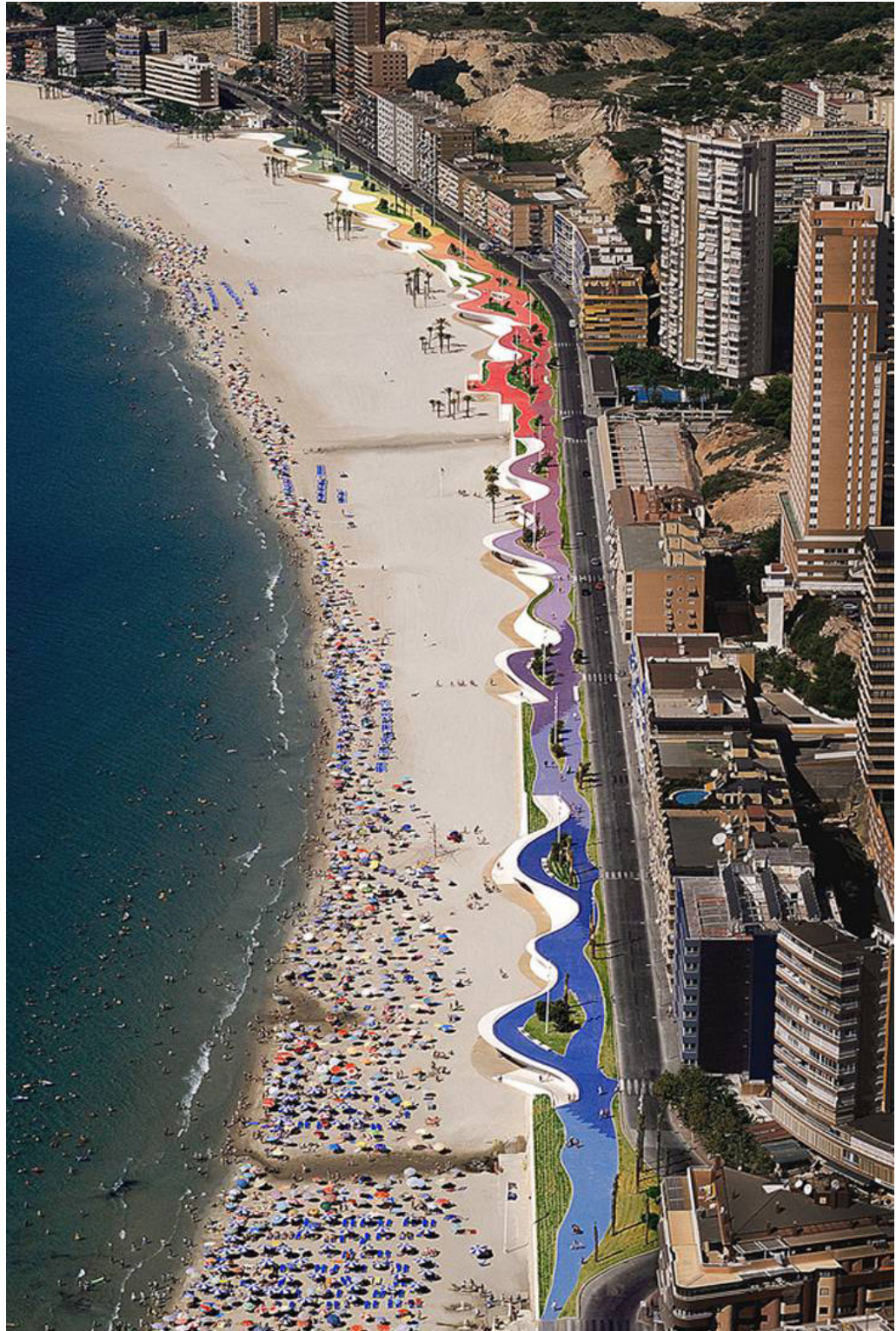


img 34_ círculo virtuoso de obsolescencia del destino turístico (elaboración propia a partir del gráfico de Temes)

Se nota entonces como el periodo de obsolescencia pueda sugerir un cambio positivo al destino y su entorno, si correctamente interpretado. Es oportuno analizar las diferentes actuaciones a lo largo de los últimos años y comentarne su éxito.

img 35_ detalle del paseo de Vinaros





img 36_paseo maritimo
Benidorm

A principio de los años '90 (1992), ya encontramos unas primeras estrategias de respuesta al declive de los espacios turísticos llegados a su madurez.

El primer paso lo se encuentra con los Marcos de Competitividad del turismo Español : los planes FuturE I y II.

Estos son los primeros planes de Excelencia Turística, y nacen con la intención de encontrar una solución al problema del estancamiento de los destinos turísticos maduros de “ sol y playa”. Los principales objetivos comprenden la conservación, adecuación y mejora de las playas, la previsión de infraestructuras y zonas verdes junto con una diversificación de la oferta.

Los resultados positivos de estos planes han sido una mejor gestión y planificación estratégica del territorio a nivel local, una contribución entre los distintos niveles de la administración y una renovación del desarrollo local.

Como aspectos negativos, cabe destacar la escasa planificación estratégica y la falta de seguimiento y evaluación de los planes.

Estos planes, aunque escasos e imprescindibles, serán de importancia para futuras acciones en el ámbito de la renovación turística.

Posteriormente, en 2007, el Ministerio de Turismo y Comercio aprobó el Plan de Turismo Español Horizonte 2020. El objetivo del plan es también redefinir los modelos de desarrollo de los destinos maduros. Se da especial importancia a los componentes medioambientales en las zonas sin enfoque urbanístico.

Según el Real Decreto 937/2010, del 23 de julio, la finalidad del “ Plan de Turismo Español Horizonte 2020” es “ lograr que el sistema turístico español sea el mas competitivo y sostenible, aportando el máximo bienestar posible en ese horizonte temporal. Para ello, uno de los cinco ejes de actuación que el Plan aborda es el de la sostenibilidad del modelo turístico español, a través de diversas estrategias entre las que destaca la definición de un programa de recualificación de destinos turísticos maduros. Se persigue con el impulsar la transformación de este tipo de destinos,

para adaptarlos a un entorno crecientemente competitivo que asegure la generación de un mayor beneficio económico, social y medioambiental". Básicamente, la ley se ocupa de desarrollar estrategias contra el declive de los destinos; el objetivo es "apoyar financieramente los planes de renovación, modernización y reconversión integral de los destinos turísticos maduros que desarrollen las administraciones locales y las empresas turísticas privadas", así como promover la competitividad y sostenibilidad del sistema turístico.

En este entorno las líneas de financiamiento para destinos turísticos se desarrollan en diferentes ámbitos :

- FOMIT : es el fondo financiero del Estado para la modernización de las infraestructuras turísticas. Los FOMIT se ocupan de financiar proyectos de inversión públicas por parte de las entidades locales, o que todavía contengan variaciones como la construcción, l'ampliación, la renovación o remodelación de infraestructuras públicas municipales, pero también ampliaciones o mejora de servicios públicos municipales que favorezcan la oferta turística;
- Líneas de financiamiento a empresas privadas (RENOVE/FUTURE);
- Proyectos extraordinarios de recualificación de destinos turísticos maduros. En particular se ocupa de actuar en destinos reconocidos como de interés internacional. Estos proyectos están desarrollados tanto por las administraciones competentes como por el sector empresarial, siendo que sus deberes principales tratan de movilizar recursos e inversiones tantos públicos como privados.

Estos últimos planes constituyen los mas emblemáticos y merecen ser analizados con un poco mas de detalle.

Los proyectos extraordinarios de recualificación de destinos turísticos maduros se ocupan básicamente de crear un compromiso entre el conjunto de administraciones y los agentes del destino mismo, entorno a un proyecto innovador.

Los casos mas importantes se desarrollan en cuatro proyectos pilotos :

- Playa de Palma;
- Costa del sol Occidental;
- San Bartolomé de Tirajana;
- Puerto de la Cruz.

Estos planes pilotos tienen la característica de haber desarrollado un sistema de gestión del conjunto a través de la creación de unos consorcios, y de esta manera intentan juntar las necesidades de renovaciones turísticas de destinos maduros con los organismos publicos y privados interesados en el proceso.

Este es un paso bastante importante a la hora de desarrollar las necesidades de recualificación.

8_LOS CONSORCIOS

Las causas generadoras de los planes

Podemos hacer una comparación de casos, para así entender hacia dónde estos planes han querido llegar, y cuáles han sido las causas que los motivaron.

En primer lugar, estos planes son llamados P.R.I. (Plan de Reconversión Integral), y con su actuación quieren resolver el problema de los destinos maduros en diferentes ámbitos, desde el físico hasta el gestional y social. Los antecedentes principales, debidos por el paso del tiempo, se enfocan sobre todo en los problemas de estancamiento de los destinos maduros, y en detalle encontramos que en :

- Playa de Palma el problema principal ha sido un intenso proceso edificatorio a lo largo de los años, que ha llegado con el tiempo hasta la primera línea de la playa;
- Gran Canaria _ San Bartolomé da Tirajana el proceso de edificación ha generado una ocupación del suelo hasta un 41% en los primeros 500 metros de la costa;
- Tenerife _ Puerto de la Cruz, por cuanto redactado desde el resumen del PRIT, desde los años '80 ha empezado a dar señales de estancamiento;
- Costa del Sol se ha registrado un fuerte descenso de la población hotelera, ocasionado por la adquisición de una segunda casa por parte de los turistas ecc.

Los antecedentes de estos proyectos piloto, aunque un poco diferentes, parecen coincidir entonces en algunos puntos, en particular en la disminución del rendimiento de la planta hotelera y la crítica situación de la ocupación del suelo.

Playa de Palma.

“ el plan de reconversión de Platja de Palma es considerado respecto a los tres planes de reconversión restantes en España, el mas complejo, ambicios y novedoso por introducir en la dinámica de trabajo planeamientos experimentales y muy originales”



img 37_ manifesto " consorci
Platja de Palma"
(www.image.slidesharecdn.
com)

El conjunto de la Bahía de Palma al su interior comprende diferentes destinos turísticos : Can Pastilla, Ses Fontanelles, La Ribera Les Maravelles, S'Arenal, Son Verl / Cala Bellavista.

Playa de Palma constituye el territorio mas importante del primer boom turístico de las baleares, y por esto, con mas que dos millones de turistas al año, el destino necesita de una reconversión.

Para hacer frente al problema gestional en 2004 se creó el “ Consorcio para la Mejora y Embellecimiento de la Platja de Palma”, con el objetivo de aportar una transformación urbanística del sitio, un embellecimiento urbano y la propuesta de implantación de nuevos productos junto con una diversificación de la oferta.

En 2007 el consorcio pasa a ser de tipo Urbanístico. En 2008 se crea la nueva figura de la Comisionada del Gobierno de España, la cual permite que el plan pueda ser aprobado desde la administración central. De este momento “ el Consorcio ha orientado sus trabajos, hacia la configuración de una visión diferente a la anterior, ya que se planteó la definición de un nuevo modelo turístico para la Platja de Palma, que sea referente mundial y que incluya en sus resortes de cambio la sostenibilidad, el cambio climático, el cambio global, la cohesión social y residencial, en definitiva un nuevo modelo para un nuevo destino, acorde con el siglo XXI y con las personas que visitarán este destino en las próximas décadas” (Consorci Platja de Palma, 2009, p.11).

La reconversión del sitio entonces abarca la integración de diversos instrumentos de planificación estratégica (Plan Acción Integral) en cuanto a lo urbanístico (Masterplan y Plan de Reconversión Integral). Este ultimo es fundamental por entender la valoración del sitio, además incluye la posibilidad de ceder competencias de ordenamiento del territorio y urbanismo al consorcio. De esta forma el consorcio gana poder en merito de decisiones.

Los objetivos del PAI y PRI son :- La primacía de la sostenibilidad de la sostenibilidad para seguir todas las actuaciones;

- Reducir el balance de CO₂;
- Utilizo de energías 100% renovable por el año 2050;
- Soporte a la rehabilitación urbana;
- Una disminución de la capacidad hotelera hasta un 50%.



img 38_ masterplan “ consorci Platja de Palma” (www.consorcipltjade-palma.palma.cat)

Estos objetivos se encuentran desarrollados en unas cuantas líneas estratégicas:

- Un posicionamiento turístico innovador;
- La lucha al cambio climático;
- Mejorar las condiciones de vida/empleo de los residentes y trabajadores;
- La revalorización integral del sistema territorial urbano;
- Otras estrategias de menor importancia, pero influyentes a la hora de desarrollar soluciones concretas al problema.



Gran Canaria _ San Bartolomé de Tirajana.

El área interesada por l'intervento ocupa tres diferentes localidades, bien desarrolladas a lo largo de los últimos años, las cuales son :

- La localidad de Playa de San Augustin;
- La localidad de la Playa del Ingles;
- La localidad de la Playa de Maspalomas.

En este caso también el PRIT se presenta como un plan estratégico que intenta desarrollar diferentes planes de Regeneración y Estructuración (el caso de Playa del Ingles), con el Plan Territorial Parcial (entre Bahía Feliz y Maspalomas con el recupero del espacio intersticial entre las carreteras). En el 2008 se constituye el Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de las zonas turísticas de San Agustín.

El Consorcio se propone de gestionar la participación entre las instituciones sociales, las instituciones culturales, las profesionales y por fin las científicas.

En 2009 se elabora el PRI en conjunto con los planes territoriales parciales. Las estrategias del PRI se pueden resumir en :

- Litoral;
- Movilidad;
- Reducción de la carga;
- La variable ambiental;
- Señas de identidad;
- Grandes equipamientos
- Consorcio mismo como estrategia.

img 39_ mapa de
San Bartolomé da tirajana
(www.pisos.com)



Aunque son muchos, el mejor impulso lo recibe la estrategia del litoral
Esta tiene en su ejes :

- La revalorización de la urbanización existente;
- El incremento de las oportunidades de negocio;
- La realización de grandes equipamientos (un parque temático, un acuario, un centr de integración etnológico y equipamientos relacionados al turismo de salud)
- La recualificación de la planta hotelera;
- La renovación de la planta y el alojamiento comercial.

img 40_ playa de
Maspalomas de
San Bartolomé da tirajana



Tenerife _ Puerto de la Cruz.

En 2010 se crea el Consorcio Puerto de la Cruz, el cual abarca la única ciudad de Tenerife.

El consorcio se ocupa de gestionar las diferentes instituciones :

- Turespaña;
- Gobierno de Canarias;
- Cabildo de Tenerife;
- Ayuntamiento de Puerto de la Cruz.

El objetivo principal es el de “llevar a cabo un conjunto de actuaciones para la rehabilitación de las infraestructuras turísticas de Puerto de la Cruz, a través del Plan de Rehabilitación Integral de las infraestructuras turísticas previsto en el citado convenio de colaboración y en los propios Estatutos del Consorcio, así como mediante los instrumentos de ordenación, de gestión y de ejecución que sean precisos” (Consorcio rehabilitación puerto de la Cruz, 2010, p.7).



img 41_ mapa de Puerto de la Cruz
(www.weather-forecast.com)

El PRIT integra políticas turísticas con otras de tipo territorial y urbanístico y se desarrolla en cinco ejes fundamentales :

- Transformar Tenerife en un destino turístico todo el año;
- Valorizar la naturaleza y el paisaje;
- Valorizar el destino urbano con una identidad propia;
- Garantizar una variada oferta de ocio;
- Una gestión innovadora del proyecto a través del mismo Consorcio como eje.

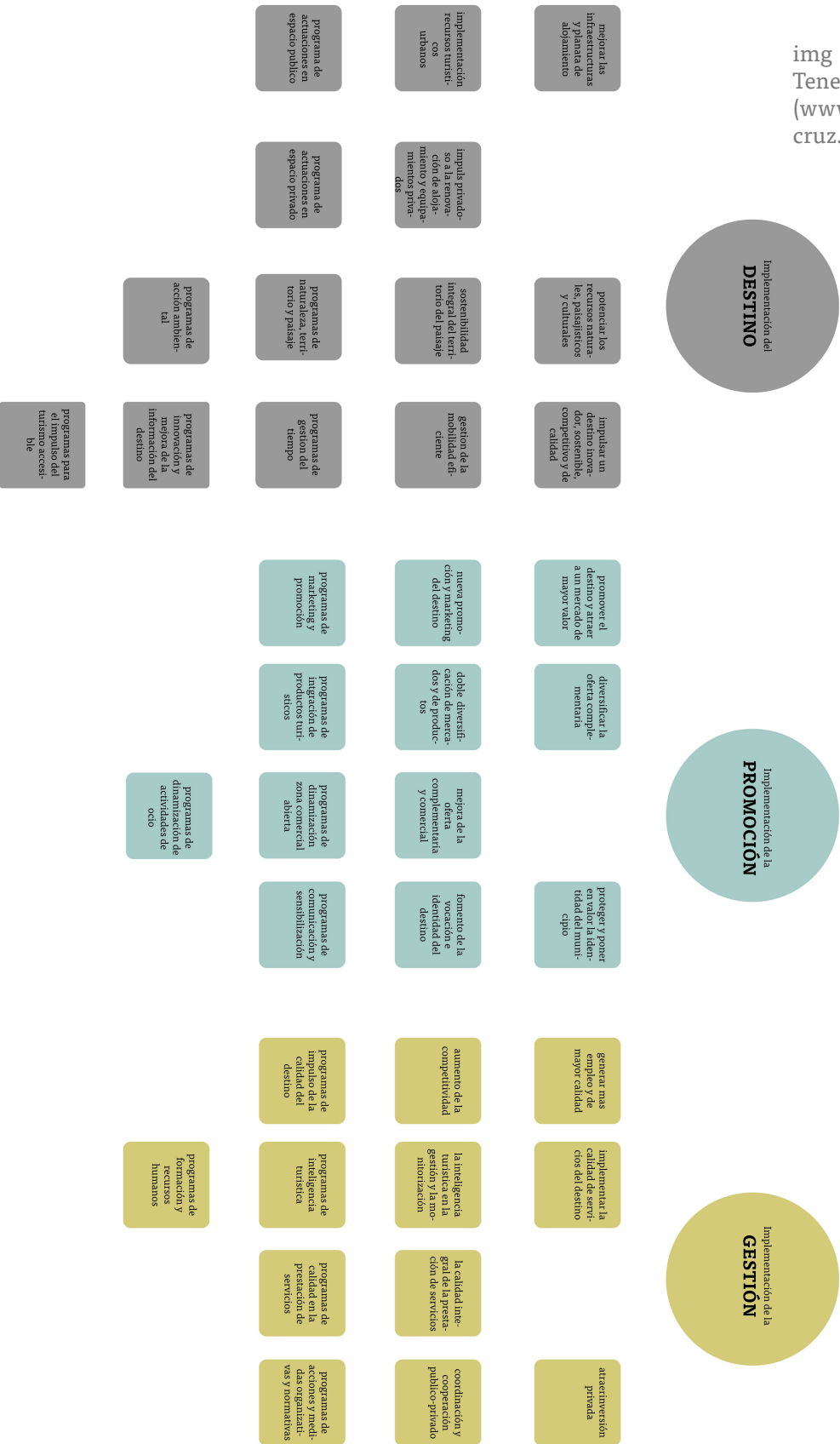
El plan se desarrolla adentro de tres líneas estratégicas de :

- Destino;
- Promoción;
- Gestión.

Cuyos objetivos son :

- La mejora y renovación de los equipamientos existentes;
- La potenciación de los recursos turísticos;
- Una diversificación de la oferta;
- La implantación de servicios de información turística;
- La valorización de la inversión privada en la renovación edificatoria y comercial.

(Llama la atención que el Consorcio tenía la obligación de llevar a cabo las actuaciones con un plazo máximo hasta el 31-12-2013).



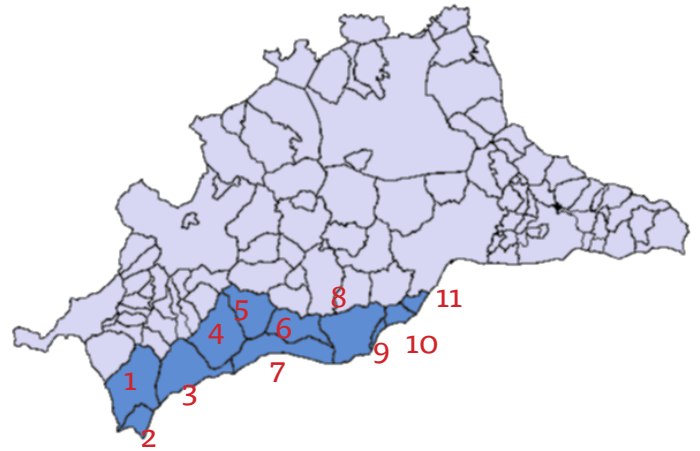
Costa del Sol Occidental.

La Costa del Sol se divide en dos grandes áreas :

- Costa del Sol Occidental;
- Costa del Sol Oriental.

La costa del Sol Occidental constituye el destino turístico mas grande de Andalucía, y comprende en su conjunto de los siguientes municipios :

- 1_Manilva;
- 2_Casares ;
- 3_Estepona;
- 4_Benahavis;
- 5_Istan;
- 6_Ojen;
- 7_Marbella;
- 8_Mijas;
- 9_Fuengirola;
- 10_Benalmadena;
- 11_Torremolinos.



img 43 _ mapa de la costa del sol occidental
(www.upload.wikimedia.org)

En el sector se desarrolló mucho la edificación de una segunda casa, estando el destino turístico en continuo crecimiento. Este factor perjudicó de manera relevante el sector hotelero. En este periodo, antes que la creación del Plan Qualifica, se aprueba el Plan de Ordenación Territorial de la costa del Sol Occidental; este plan en su análisis establece que el desarrollo turístico ha generado “ una importante concentración de los usos urbanos-turísticos en la banda litoral, la extensión de las actividades urbanas hacia el interior, y en consecuencia desequilibrios territoriales, ambientales y la transformación del paisaje”.

El plan Qualifica empieza a desarrollarse en 2005 y, como en los otros casos, es más que un plan turístico, su intervención se ocupa de integrar aspectos turísticos y territoriales. El plan se aprueba por fin en 2009.

En 2008 se constituye el Consorcio de Desarrollo y Turismo de la Costa del Sol Occidental : Consorcio Qualifica, que se ocupa de ser el órgano gestor entre :

- Administración Estatal;
- Administración Regional (junta de Andalucía);
- Administración Provincial (Diputación de Málaga);
- Administración local (ayutamientos locales);
- El sector empresarial;
- Los sindicatos.

Es la primera vez que en España se implanta la figura de un organismo de este tipo como fórmula de gestión turística (2009).

El consorcio desarrolla unas cuantas líneas estratégicas para gestionar los varios aspectos críticos, en particular :

- La revitalización de centros y espacios turísticos;
- La calidad medioambiental del destino;
- La modernización de las empresas y productos turísticos;
- La diversificación y diferenciación de los productos;
- La mejora de servicios e infraestructuras públicas;
- Unas estrategias de innovación y nuevas tecnologías;
- Estrategias de comunicación:
- La gestión misma el Plan Qualifica.

Es oportuno mencionar que estas estrategias han desarrollado un total de 34 actuaciones, lo que parece optimista y de enorme portada.

Los objetivos planeados corresponden con los de los otros planes, siendo la mayoría enfocados en la mejora de la calidad ambiental y paisajística, el aumento de la competitividad del producto turístico entre otros.

8.1_LAS ACTUACIONES

Lamentablemente, al pasar de los años , los proyectos pilotos tuvieron siempre más problemas, por causas bastantes parecidas, como la imposibilidad de abarcar la totalidad de los objetivos, la gestión de los recursos económicos ineficientes, el incumplimiento de las fechas límite de los planes y otros mas.

De hecho las actuaciones realizadas reflejan este problema y ocurre hacer una comparación entre los proyectos piloto.

Playa de Palma

A pesar de todos sus objetivos y estrategias, el proyecto piloto de Playa de Palma tuvo varios problemas desde el comienzo, mirado con perplejidad por los organismos competentes, así fue como en 2010 no obtuvo el consenso esperado por parte de la oposición vecinal y los dueños hoteleros. De esta forma tuvo que redactarse un nuevo Plan en 2013; este difiere mucho del primero, siendo que desde las grandes obras públicas y la adquisición de suelo del primero se ha pasado a una puesta en valor del existente y su reconversión.

Las mayorías de las intervenciones entonces se han centrado solo en la :

- mejora de los pavimentos;
- La realización de canalizaciones;
- La realización de alumbrado eléctrico.

Debido a problemas internos y de recursos económicos finalmente el consorcio tuvo que disolverse en 2018, dejando inacabados y sin empezar muchos de los objetivos iniciales.

img 44_ aviso publico
en el sitio del consorcio
(www.consorciplatjadelapalma.palma.cat)

CONSORCI EN PROCÉS DE DISSOLUCIÓ



San Bartolomé de Tirajana.

En este caso el Plan Qualifica preveía en 2009 un listado de 25 actuaciones prioritarias, enmarcadas en los diferentes objetivos anteriormente enunciados, a desarrollarse entre 2010 y 2011. En 2010 se concedieron solo 17 contratos, En 2011 se ejecutaron solo tres actuaciones y entre 2012, 2013 y 2014 tuvieron que desplazarse varias prorrogas por las concesiones. Es oportuno puntualizar que además de presentar un incumplido horizonte temporal, las actuaciones del plan no se han enfocado en obras de rehabilitación integral en el sentido funcional morfológico, siendo que la mayoría de las intervenciones han encontrado lugar solo en :

- El acondicionamiento del acceso a la playa;
- La remodelación de los paseos marítimos;
- La mejora y la renovación de las infraestructuras.



img 45_ embellecimiento accesos de la autopista 32 (www.bp.blogspot.com)

Puerto de la Cruz.

En este caso encontramos que de las 26 actuaciones en el espacio público, y 32 en espacio privado, finalmente se han llevado a cabo solo 18, con un enfoque principal en el espacio público (principalmente calles y paseos, y la rehabilitación del castillo de San Felipe) y en el espacio privado se ha realizado solo la renovación de las plantas hoteleras.

A diferencia de los otros planes, es importante precisar que el Plan de Re-qualificación Integral de Puerto de la Cruz, aunque sobredimensionado en cuanto a objetivos, es el único todavía en marcha, y esto debido principalmente por unas ambiciones mas controladas y realistas.



img 46_ remodelación de la plaza
(www.bp.blogspot.com)

Costa del Sol Occidental.

En este caso solo 12 de de 34 actuaciones se han finalizado, con un total de 48.147.786 € destinados a la inversión global.

Se denota un evidente desequilibrio entre los objetivos planeados y las actuaciones llevadas a cabo.

Se han dejado incompletos muchos programas, algunos de los cuales eran los más renovadores (tematización turística en los cascos urbanos, políticas medioambientales...). Por tanto , “ es fácil verificar que no se han llevado a cabo grandes avances en aquellos aspectos más arriesgados que iban a implicar la transformación del destino y cambiar la forma de hacer turismo” (Marin Mariano, 2014, p. 34).

Sucesivamente, causa una grave situación de déficit financiero y presupuestario, el Consorcio se disuelve en 2018.



img 47_ remodelación de la plaza Solymar (www.bp.blogspot.com)

8.2_LAS CONCLUSIONES

En resumen, podemos sacar algunas conclusiones comunes sobre los planes Quaifica y la experiencia de los consorcios, y su futura desaparición. Se observa que los destinos han experimentado un crecimiento rápido y descontrolado a lo largo del tiempo, lo que ha provocado el problema del estancamiento de los destinos maduros, y todas las complicaciones mencionadas anteriormente. La experiencia legislativa ha llevado a la puesta en marcha de planes piloto, con el objetivo de una reconversión integral, entendida como una voluntad de abarcar tanto las competencias urbanísticas y territoriales, como las políticas y económicas, por lo que se han creado consorcios para la gestión integral de los mismos a través de la colaboración entre administraciones de distintos niveles y el sector privado.

De hecho, la mayoría de las actuaciones, en todos los casos analizados, se resume en actuaciones físicas de remodelación de paseos, calles, bulevares y algunas intervenciones técnicas como el alumbrado, etc. Se observa cómo la realidad de las actuaciones contrasta totalmente con los objetivos inicialmente previstos.

Por lo tanto, es fácil comprender cómo las ambiciones de los planes, junto con el corto plazo para su realización, han sido demasiado optimistas. Estas causas han sido sin duda las más llamativas, pero también hay que tener en cuenta los cambios políticos que se han producido a lo largo de los años (y con ellos los cambios de uso previstos) y la crisis, que durante el periodo 2008-2014 paralizó todo el sector de la construcción.

Los consorcios nacieron como instrumentos para facilitar la gestión y ejecución de los planes a través de una visión global y compartida entre un conjunto de entidades, y su propósito inicial era generar un entorno cooperativo. Ciertamente, los resultados no han sido los esperados ni lo suficientemente eficaces.

A pesar de la amplitud de las acciones planificadas, las que se han ejecutado no afirman las recalificaciones integrales deseadas.

Es importante señalar que han sido, una experiencia, de mucha importancia para los futuros Planes de Mejora y Modernización de los destinos turísticos.

9_ LOS PLANES DE MODERNIZACIÓN Y MEJORA E INCREMENTO DE LA COMPETITIVIDAD

Los planes de modernización y mejora e incremento de la competitividad (PMM) pueden calificarse como instrumentos públicos, gestionados por la oficina canaria, que aportan una visión más ágil a la hora de planificar las intervenciones en la zona turística madura, actuando tanto en el espacio público como en la renovación de edificios privados, la mejora del parque hotelero o la reforma del alojamiento.

En 2009, con la “ley de Medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, empiezan a manifestarse los esfuerzos frente a temas como la renovación, rehabilitación y agilización de aspectos administrativos (normalmente bastante lentos y burocratizados). Sucesivamente se implementa este objetivo a través de la “Ley de Renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas”.

En este entorno se desarrollan los PMM, que surgen como un instrumento extraordinario cuyas principales finalidades, en acorde con la “Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias”, son las siguientes :

- Intervenciones públicas que promuevan procesos de regeneración de la ciudad turística madura, en conformidad con un modelo sostenible de calidad;
- Viabilizar y agilizar la ejecución eficiente de los mismos proyectos de renovación de los espacios públicos, enfocándose particularmente en los alojamientos turísticos;
- La generación de empleo a través de las operaciones de renovación;
- La integración de soluciones innovadoras y con atención a los requerimientos ecosostenibles;
- Operaciones de rejuvenecimiento de los establecimientos;
- Favorecer la edificabilidad en los establecimientos hoteleros;
- Tutelar los espacios públicos y fomentar su desarrollo;
- Controlar el desarrollo edificatorio ex novo en la ciudad turística.

Un ejemplo podría ser el de modificar la altura de los edificios o mas bien la destinación de uso de las parcelas.

Son instrumentos bastante innovadores a la hora de actuar en las áreas de interés, siendo que ofrecen al planificador urbano una posibilidad de actuar de manera mas completa e independiente sobre el área, permitiendo un desarrollo mas eficiente de soluciones al problema de los destinos maduros.

Dichos planes básicamente se portan como mecanismos con soluciones novedosas y singulares, que por su esencia intentan alejarse de los instrumentos de gestión marcados por las normas generales de la actividad urbanística. Se entiende que son instrumentos con carácter excepcional, siendo que tienen la oportunidad de complementar y, donde no está considerado, sustituir las determinaciones urbanísticas vigentes.

Este sistema se caracteriza por ser muy flexible y ágil, permitiendo intervenciones extraordinarias sin preocuparse del plan vigente.

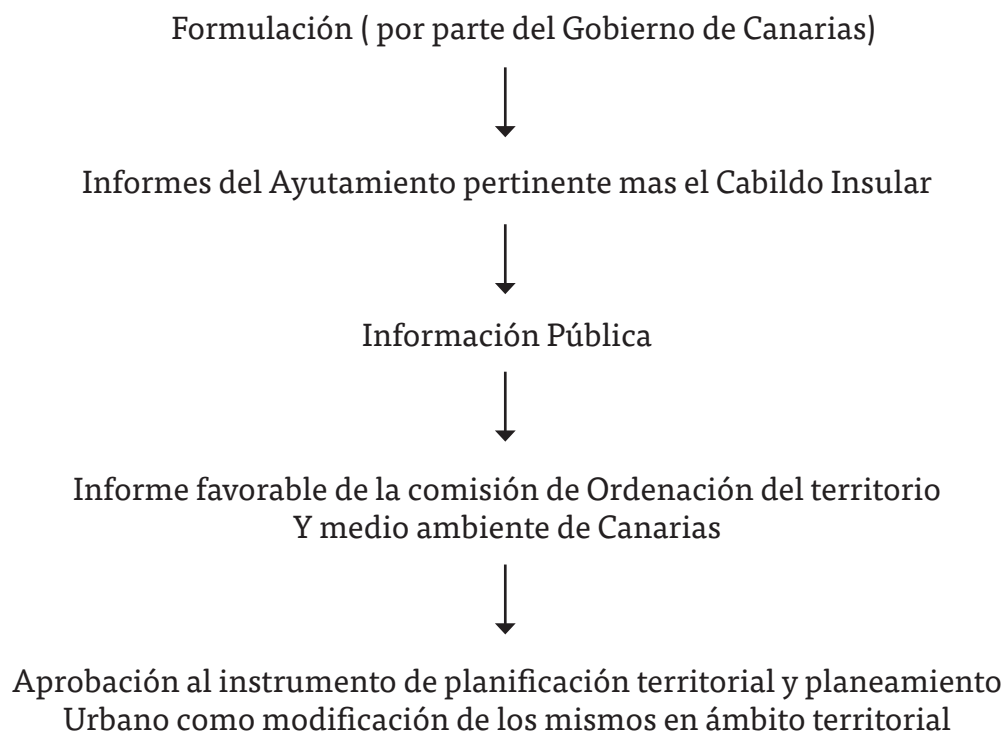
Según el punto 2 del artículo 6 de la misma ley:

“Las actuaciones de renovación urbana podrán incluirse en el planteamiento general o, en su caso, en los planes de modernización... regulados en esta ley. A tal fin, el instrumento que determine las actuaciones de renovación deberá delimitar con precisión el área de intervención, que podrá ser continua o discontinua”.

Se entiende entonces el aporte innovador del plan, y la voluntad que éste tiene de querer encontrar nuevas formas de colaboración y de ejecución, llegando a ofrecer incentivos públicos a los privados, con el objetivo de crear acuerdos bilaterales entre las personas físicas/jurídicas y publicas/privadas con el ayuntamiento correspondiente, de manera tal de facilitar el trámite.

Actualmente se encuentran solo en Canarias, y, aunque siendo planes de carácter municipal (en cuanto físicamente se ejecutan adentro de sus competencias), no son redactados por los mismos ayuntamientos, sino que por Gesplan, una sociedad, una sociedad perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias.

Dichos planes están sujetos de un proceso de Redacción y Aprobación que, basándonos en lo que describe Simancas (2016) se desarrolla en las siguientes fases :



Todo este proceso, una vez finalizado, está sujeto a una evaluación anual, de manera que siempre se haya la posibilidad de monitorear su evolución y sus progresos.

El órgano Gesplan se ocupa de desarrollar unas primeras propuestas, las cuales serán un punto de partida para los futuros concursos públicos, si se trata de espacio publico, para los técnicos y arquitectos interesados a la intervención.

Cabe precisar que dichos planes tienen un carácter especial en cuanto pueden superponerse al planeamiento vigente en el área, complementándolo o sustituyéndolo integralmente a la hora de planificar sus actuaciones.

En los últimos años se han desarrollados muchos P.M.M en Canarias, y esto refleja que pueden ser una solución muy eficaz, tanto en la renovación de espacios públicos como paseos o boulevares, como también en espacios privados a través de incentivos por reformas de estructuras hoteleras. Se observa además como la influencia de lo planes a impactado también el sector privado, mostrando de ser eficaces también en dicho sector.

img 48_ fotosimulación de propuesta de intervención (www.datosdelanzarote.com)



EJEMPLO PMM COSTA ADEJE

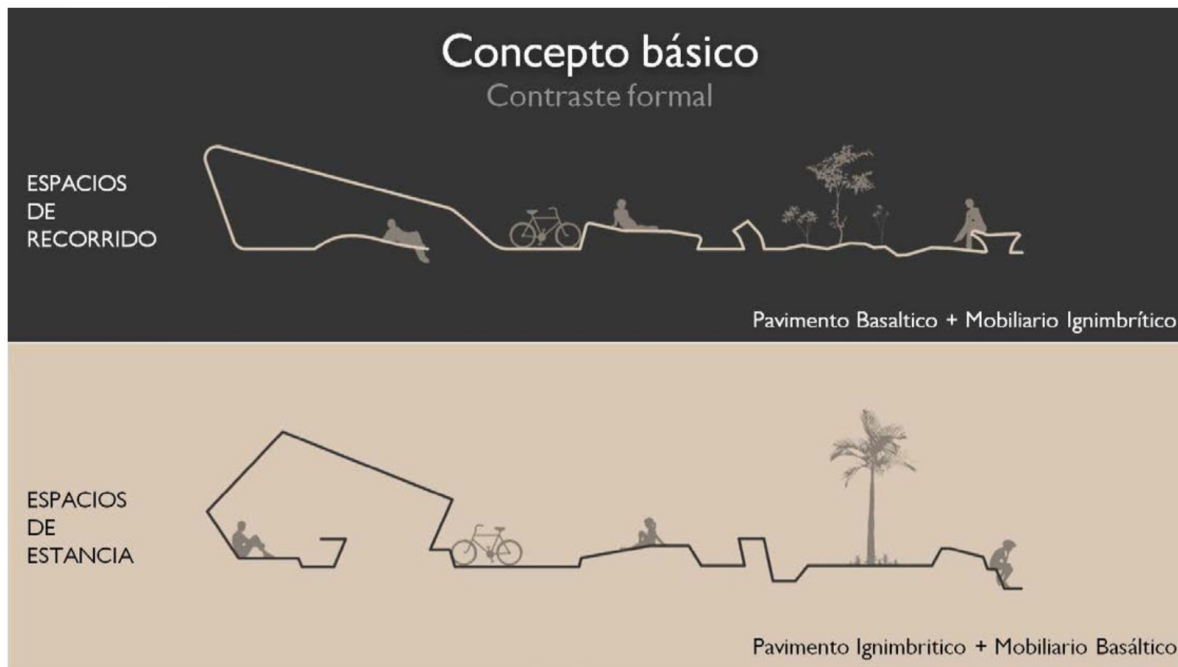
A través del análisis de algunas imágenes podemos entender el tema del cual se ocupa este tipo de planes.

El PMM de costa Adeje parece tener bastante intervenciones publicas, cuanto privadas, ocupándose con sus propuestas de lanzar ideas y actuaciones por la mejora del sitio.

Los ámbitos de intervención en el espacio publico son :

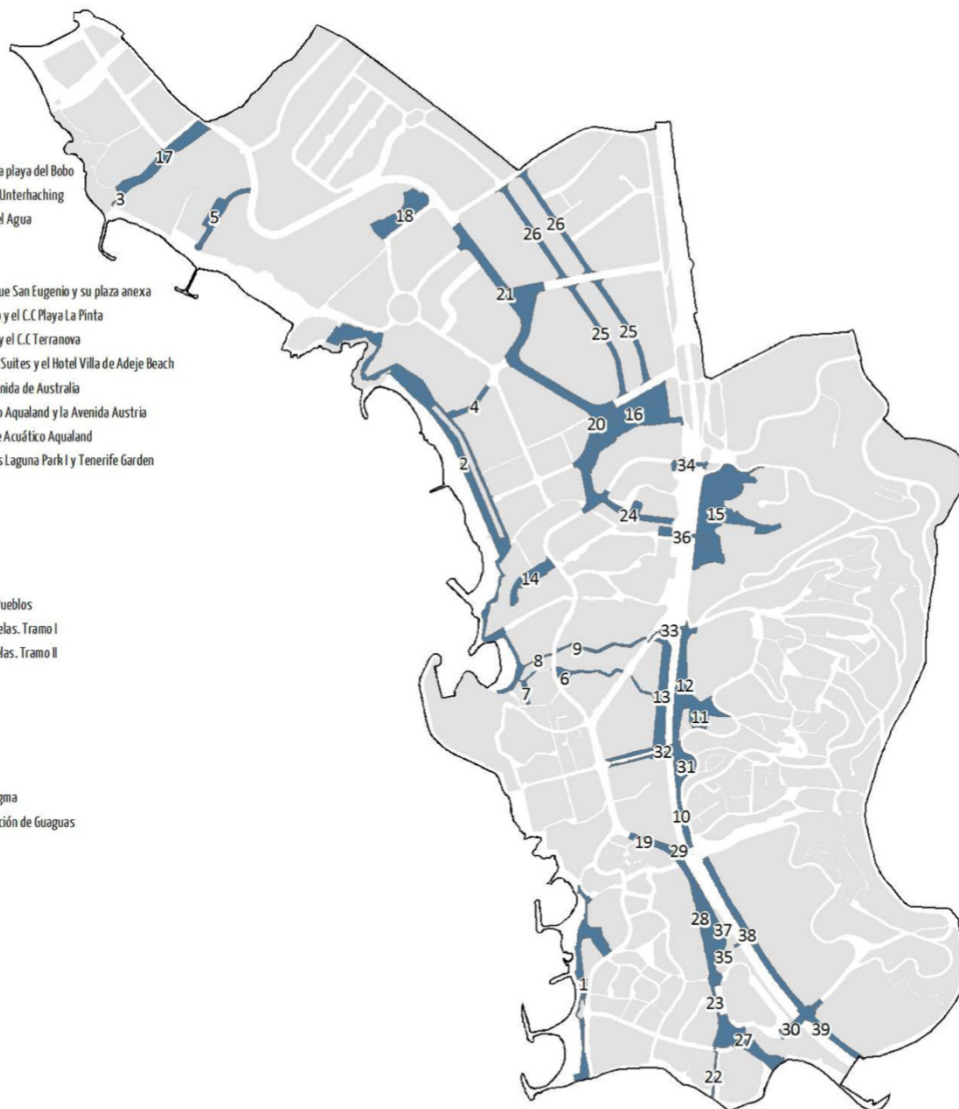
- mejora del paisaje urbano y su calidad ambiental;
- organización de la red viaria;
- fomento del transporte público y mejora de la movilidad;
- recuperación de los espacios verdes y potenciación del espacio peatonal;
- inclusión de nuevos espacios libres;
- incorporación de dotaciones y equipamientos públicos.

img 49_ concept proyecto frente maritimo costa Adeje (www.planesmoernizacioncanaria.es)



ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

- 01 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la playa del Bobo
- 02 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching
- 03 Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua
- 04 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle París
- 05 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle El Beril
- 06 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal junto a los Apartamentos Parque San Eugenio y su plaza anexa
- 07 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo y el C.C Playa La Pinta
- 08 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel La Pinta y el C.C Terranova
- 09 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo Suites y el Hotel Villa de Adeje Beach
- 10 Mejora y acondicionamiento del área ajardinada situada entre la TF-1 y la Avenida de Australia
- 11 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria
- 12 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand
- 13 Mejora y acondicionamiento del espacio libre entre la TF-1 y los apartamentos Laguna Park I y Tenerife Garden
- 14 Mejora y acondicionamiento de la Calle Valencia y el espacio libre anexo
- 15 Ejecución del Parque San Eugenio
- 16 Ejecución del Parque Mare Verde
- 17 Ejecución del Parque Barranco del Agua
- 18 Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque
- 19 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de los Pueblos
- 20 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo I
- 21 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Avenida de Bruselas. Tramo II
- 22 Ejecución de carril bici en la Calle Bolivia
- 23 Ejecución de carril bici en la Avenida de los Pueblos. Tramo Magma
- 24 Creación de aparcamientos en la Calle Castilla
- 25 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal I
- 26 Creación de aparcamientos en las vías del Parque Lineal II
- 27 Rediseño de la intersección de la Avenida de los Pueblos en el entorno del Magma
- 28 Ampliación de la sección de la Avenida de los Pueblos en el entorno de la Estación de Guaguas
- 29 Plataforma de San Eugenio I
- 30 Plataforma de la Avenida V Centenario
- 31 Plataforma de la Calle Gran Bretaña II
- 32 Plataforma de la Calle Gran Bretaña I
- 33 Plataforma de la Avenida Europa
- 34 Plataforma de la Avenida Ernesto Sartí
- 35 Plataforma del Siam Park
- 36 Plataforma del Parque San Eugenio
- 37 Adecuación de la Estación de Guaguas
- 38 Adecuación del eje peatonal del Siam Park
- 39 Adecuación del viario de acceso al centro comercial Siam Mall



actuaciones en el espacio publico

img 50_ Listado de actuaciones en el espacio publico del PMM de costa Adeje (www.planesmodernizacioncanaria.es)

actuaciones sobre el sistema costero

img 51_ Listado de actuaciones en el sistema costero del PMM de costa Adeje (www.planesmodernizacioncanaria.es)

De esta forma actúa sobre treinta y nueve puntos del espacio público, a través de múltiples actuaciones en el sistema costero (como “la mejora y acondicionamiento de un paseo marítimo continuo y accesible” ecc), en el sistema de espacios libres y equipamientos (como la “ mejora y acondicionamiento de vías peatonales” ecc), en el sistema comercial y de la movilidad (como la realización de un carril bici y la mejora y acondicionamiento de recorridos peatonales vinculados a los equipamientos estructurantes.

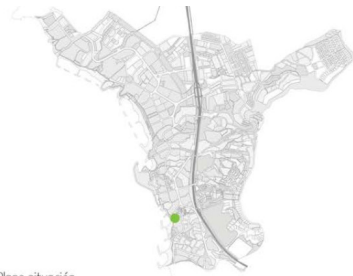
ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA COSTERO

- 01 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre el Barranco de Troya y la playa del Bobo
- 02 Mejora y acondicionamiento del Paseo Marítimo entre Puerto Colón y la Plaza Unterhaching
- 03 Ejecución y acondicionamiento del Paseo Marítimo en el tramo del Barranco del Agua
- 04 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle París
- 05 Mejora, acondicionamiento y modificación de la sección de la Calle El Beril



Plano: Actuaciones sobre el Sistema Costero en el PMM de Adeje. Elaboración: Propia

ejemplo de actuación del paseo marítimo entre barranco de troya y playa del bobo



Plano situación



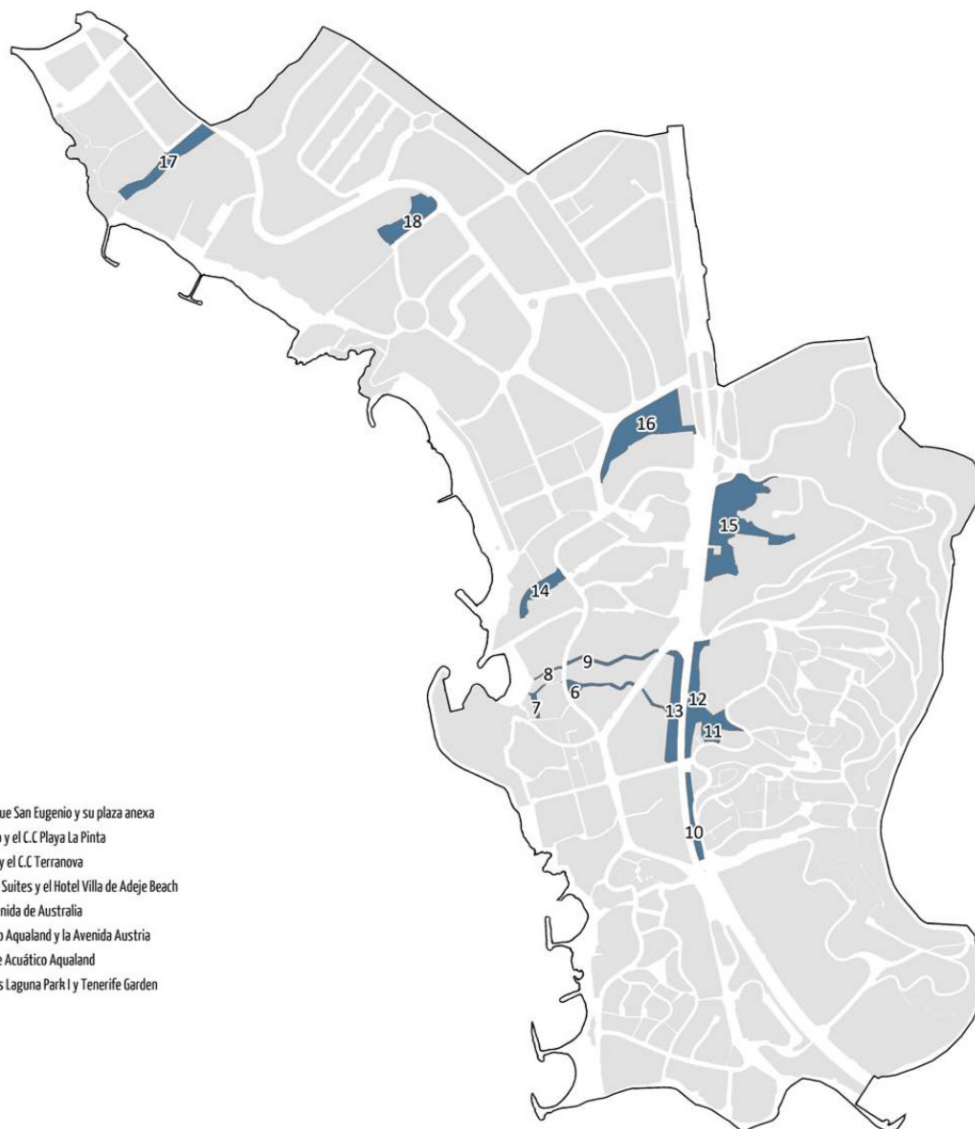
Plano emplazamiento

87



img 52_ Fotosimulaciones de actuaciones en el sistema costero del PMM de costa Adeje (www.planesmodernizacioncanaria.es)

ejemplo de actuacion sobre el sistema de espacios libres y equipamientos



ACTUACIONES SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

- 06 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal junto a los Apartamentos Parque San Eugenio y su plaza anexa
- 07 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel Flamingo y el C.C Playa La Pinta
- 08 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situada junto al Hotel La Pinta y el C.C Terranova
- 09 Mejora y acondicionamiento de la vía peatonal situado junto al Hotel Flamingo Suites y el Hotel Villa de Adeje Beach
- 10 Mejora y acondicionamiento del área ajardinada situada entre la TF-1 y la Avenida de Australia
- 11 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre el Parque Acuático Aqualand y la Avenida Austria
- 12 Mejora y acondicionamiento del espacio libre situado entre la TF-1 y el Parque Acuático Aqualand
- 13 Mejora y acondicionamiento del espacio libre entre la TF-1 y los apartamentos Laguna Park I y Tenerife Garden
- 14 Mejora y acondicionamiento de la Calle Valencia y el espacio libre anexo
- 15 Ejecución del Parque San Eugenio
- 16 Ejecución del Parque Mare Verde
- 17 Ejecución del Parque Barranco del Agua
- 18 Ejecución de equipamiento junto al Gran Hotel Bahía del Duque

img 53_ Listado de actuaciones en el espacio libre del PMM de costa Adeje
 (www.planesmodernizacioncanaria.es)

ejemplo de actuación en el parque de la enramada



Concepto de la intervención



Planta



img 54_ Fotosimulaciones
(www.planesmoderniza-

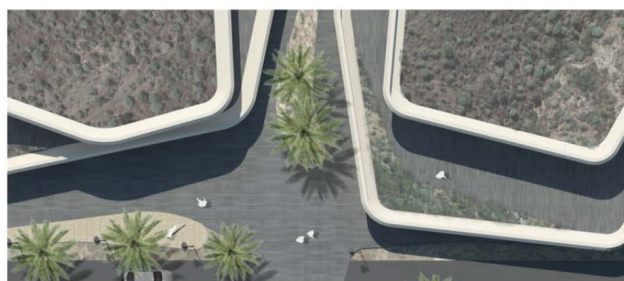
ejemplo de actuación de la avenida bruselas



Foto del estado actual de la intervención



Concepto de la intervención

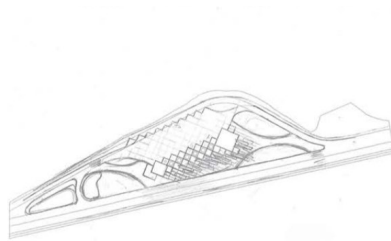


Planta



img 55_ Fotosimulaciones
(www.planesmodernizacioncanaria.es)

ejemplo de actuación de la avenida de los pueblos en el entorno de la estación de guaguas



Concepto de la intervención



Planta



img 56_ Fotosimulaciones
(www.planesmodernizacioncanaria.es)

Las actuaciones en ámbito privado se ocupan de “ propiciar la rehabilitación del conjunto edificado y la consiguiente recualificación de la oferta turística de alojamiento y complementaria, haciendola partícipe del proceso de planeamiento de una manera activa”. Se trata en la mayoría de facilidades económicas por la renovación de la planta hotelera y la construcción de inmuebles.

img 57_ Ejemplos de actuaciones en en la reforma de la planta hotelera (www.planesmodernizacioncanaria.es)



Dichos planes, alrededor de los últimos años, han sido capaces de impulsar un sector así como de mejorar sus errores y evolucionar en función de la actualidad turística.

Resulta espontáneo reflexionar sobre el impacto positivo de la ley 2/2013 en la renovación y modernización e incremento de la competitividad, y entender su aportación en el ámbito económico, y en consecuencia preguntarse si no sería oportuno que las instituciones competentes en materia legislativa de otros destinos turísticos en España comenzaran a desarrollar soluciones urbanísticas similares.

Ciertamente este tipo de instrumento ayudaría mucho a resolver numerosas criticidades en el sector turístico maduro, permitiéndole hacer propuestas mucho más efectivas gracias a su especial carácter y a su flexibilidad.

De momento este tipo de enfoque actuativo lo encontramos solo en Canarias, pero en futuro no dudamos del seguimiento de una actitud parecida por parte de otras administraciones con destinos turísticos maduros en toda la costa española.

LOS PLANES DE REFORMA INTERIOR

Estos planes tienen como objetivo “la ejecución de operaciones integradas de reforma interior, así como también la descongestión del suelo urbano, las actuaciones de renovación urbana, la mejora de las condiciones de habitabilidad, la rehabilitación, la creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, la resolución de problemas de circulación, además de otros fines análogos” (Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de Abril).

Según Lafuente Bonaches “ Los Planes Especiales de Reforma Interior son disposiciones generales que ordenan sectorialmente el territorio (en suelo urbano) con finalidades distintas variadas tales como la descongestion, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos”.

Como bien resume Jorge Hervas, “Los Planes de Reforma Interior están concebidos para dar solución a situaciones que, o bien no están previstas en los Planes Generales o bien, por la evolución de diversas circunstancias, necesitan ser reformadas o adaptadas a la realidad”, por tanto se entiende su carácter especial dentro del planeamiento urbanístico general.

Entre las finalidades se pueden resumir las siguientes :

- Acometer operaciones de renovación urbana tendentes a moderar densidades;
- Reequipar barrios enteros; en relación a la implantación de nuevas dotaciones urbanísticas en las áreas consolidadas en mal estado o con carencia de algunas necesidades (en este caso se deberán consultar las normas orientativas para asegurar lo que realmente hace falta una determinada dotación o equipamiento);
- Modernizar el destino urbanístico de barrios enteros y, si es posi-

ble, preservar su patrimonio arquitectónico;

Además de observar sus objetivos principales, podemos clasificar los PRI según su finalidad:

- Operaciones de Reforma Interior o Reordenación Urbana; entre estas se trata de completar, renovar o sustituir completamente la urbanización existente por una totalmente o parcialmente nueva;
- Rehabilitación de zonas urbanas degradadas o el saneamiento de barrios insalubres
- Rehabilitación de inmuebles;
- Creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios;
- Otras finalidades varias;

Se entiende que estos planes están sujetos a la legislación vigente en el plan general en el cual descansan, y debe por esto respetar sus vínculos y destinaciones de uso, así como las determinaciones de altura y otros parámetros urbanísticos. Esto se aplica en la medida en que resulten compatibles con el grado de consolidación existente o la densidad de los centros urbanos en el cual eso se aplica.

El PRI, de nuevo tomando como referencia lo expuesto por Herras, “deberá analizar la situación de consolidación existente y proponer una relación adecuada entre dotaciones y edificabilidad”, actuando de manera tal que no se pierda la relación con lo urbano existente, manteniendo un carácter homogéneo con el contexto. Es importante tener en cuenta este último concepto en cuanto el plan mismo, ya que así como la mayoría (sino todos) los planes actuantes en suelos urbanos consolidados tiene la obligación de restringir la incrementación de edificabilidad.

Obviamente las estas obligaciones son aplicadas tanto a estándares urbanísticos como dotacionales.

LOS PMM PODRIAN ESTAR EN LUGAR DE LOS PRI EN AMBITOS DE REGENERACION TURISTICA?

Es útil hablar de este tema debido a que el proyecto en particular de este trabajo se ocupa de proponer un plan de reforma interior al interior de la ciudad turística de Gandia. Es pertinente entonces hacer una comparación entre los Planes de Mejora y Modernización de Canarias y los Planes de Reforma Interior, siendo este último el plan que se ocupa de actuar en el área de proyecto, mientras que el primero resume una propuesta eficiente e innovadora realizada en Canarias, que podría servir como ejemplo por sugerir a las administraciones locales, cambiar sus formas de intervenir dentro de las áreas urbanas turísticas de manera diferente, actuando a través de instrumentos más flexibles y ágiles a la hora de desarrollar nuevas destinaciones de uso en las áreas urbanas indicadas, sin ser vinculadas a las determinaciones de los planes generales.

Los PMM tienen entre todas sus ventajas, la de una redefinición independiente, complementaria y a la vez superpuesta a los planes generales de los parámetros y estándares de edificabilidad y dotacionales, también contempla los incentivos económicos a la hora de remodelar las plantas hoteleras, con la finalidad de subir el nivel de calidad del establecimiento turístico en cuestión; esta no es un detalle de poca relevancia, toda vez que mucho del éxito de los planes se basa en la demanda de remodelación por parte de los privados, y parece ser un detalle bastante interesante que estimula el interés por parte del sector privado a recalificar su establecimiento.

Por último es importante también recordar la importancia que tiene un órgano gestor como Gesplan, a la hora de redistribuir las propuestas pu-

blicas, en colaboración con los ayuntamientos locales, proponiendo soluciones concretas que sean el punto de partida para los futuros concursos profesionales a la hora de actuar en las operaciones de remodelaciones del espacio público.

Al contrario los PRI, por lo meno en el ámbito de regeneración turística, parecen no ofrecer la adecuada flexibilidad de los primeros analizados, siendo que deben apoyarse solamente en las indicaciones urbanísticas vigentes, que, aunque señalan los estándares en forma esencial, no pa-

img 58_ fotosimulacion de intervencion en el puerto del Carmen



recen ser lo suficientemente eficaces actuando en un ámbito urbano tan complejo y particular como el de la regeneración turística; este último parece necesitar por su naturaleza de actuaciones y reformas más particulares, por esto, parecen más provechosos los PMM con su carácter exclusivo.

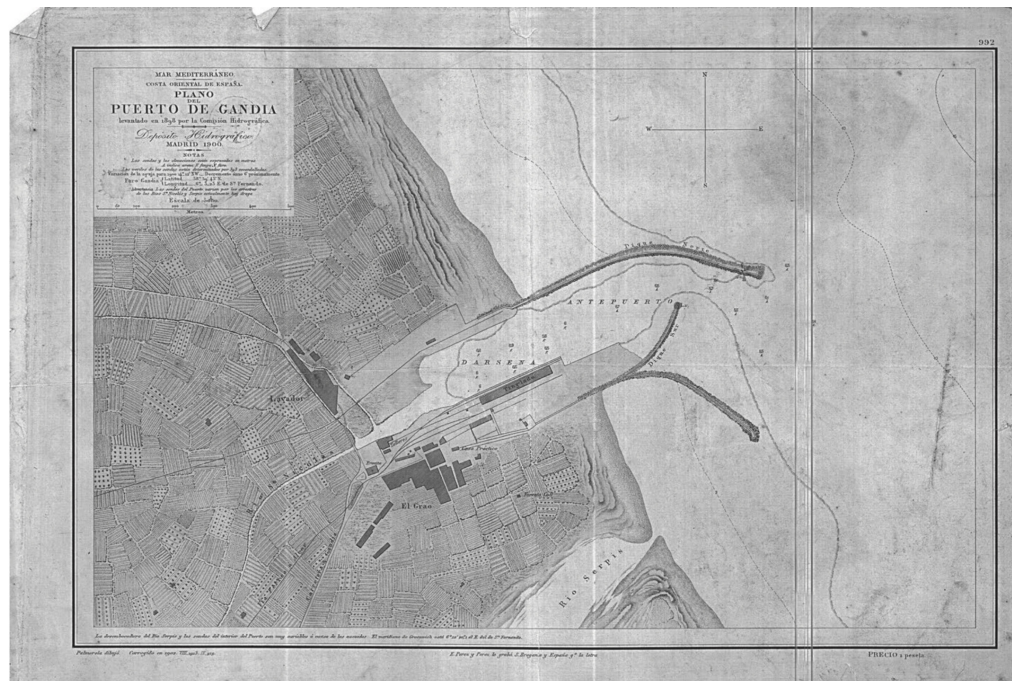
Los Planes de Reforma Interior están concebidos para dar solución a situaciones que, o bien no están provistas en los Planes Generales o bien que, por la evolución de diversas circunstancias, necesitan ser reformadas o adaptadas a la realidad .

PARTE SEGUNDA



img_60_postal historico
de Gandia
(www.pinterest.es)

img 61_carta historica del puerto de Gandia (Playa de Gandia: caso de estudio, patrimonio moderno, senas de identidad. La experiencia de Gandia; Jordà C., Palomares M).



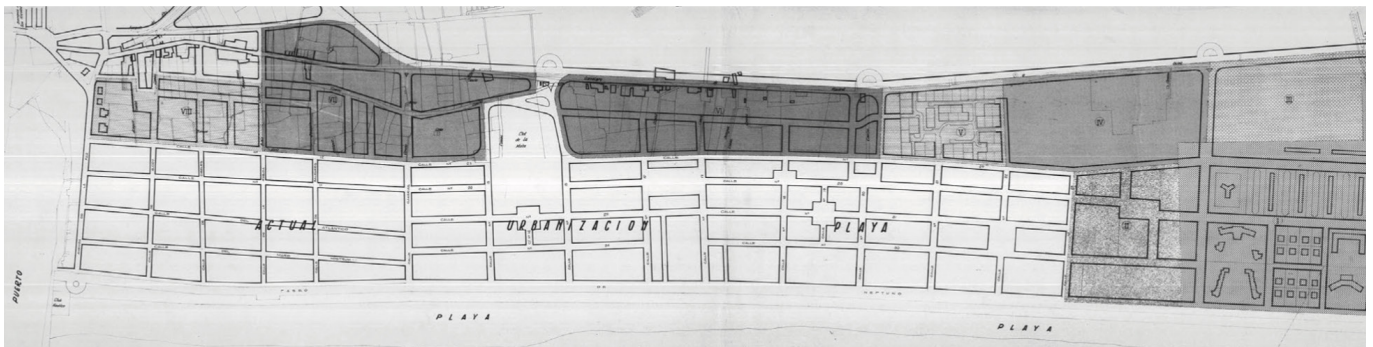
10_GANDIA. LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL CASCO TURÍSTICO

Gandia muestra signos de una presencia turística desde el 1899, cuando aparece el primer establecimiento balneario en la ciudad. Desde entonces se desarrolló una actividad turística, la más importante en los años siguientes, en particular en los años 50/60.

La ciudad tiene un pasado de ciudad exportadora de productos alimentarios, sobre todo cítricos, hasta la década de 50/60, en la cual empieza el despegue turístico y la economía encuentra una nueva fuente primaria de desarrollo.

En aquella fecha la Platja Nord, principal sitio balneario de la ciudad, mantenía un conjunto de viviendas unifamiliares secundarias; el área era ocupada mayoritariamente en el periodo estival, por población de clase media y clase alta, sobre todo de la ciudad o el entorno regional. Es interesante que la clase local se mostraba indiferente en un primer momento a la demanda creciente del turismo como propia actividad laboral. Se prefería mantener el uso de la Platja Nord como de ocio por la población local.

img 62_plan general expansion Platja Nord Gandia (Playa de Gandia: caso de estudio, patrimonio moderno, señas de identidad. La experiencia de Gandia; Jordà C., Palomares M)



No obstante “ el desarrollo urbano se sigue extendiendo por la línea litoral” (Playa de Gandia: caso de estudio, patrimonio moderno, senas de identidad. La experiencia de Gandia; Jordà C., Palomares M).

En los '60 cambia la situación: llegó una fuerte demanda de urbanización por parte de casas unifamiliares : representantes de la clase alta de Madrid eligieron como lugar la Platja Nord para promover una urbanización de casas unifamiliares (Reposicionamiento en destinos maduros. El caso de Gandia, n Estudio turísticos, n 166, pag.116). Con el crecimiento del atractivo turístico “surgen las primeras construcciones destinadas a tal finalidad. Se construye el Real Club Náutico de Gandia e 1957, el Hotel Bayren en 1960, la conocida Iglesia de San Nicolás, en 1962....de hecho, la mayor parte de edificios analizados y con un gran interés como ejemplos de arquitectura moderna de uso turístico se desarrollaran en la década de los 60..” (Playa de Gandia: caso de estudio, patrimonio moderno, senas de identidad. La experiencia de Gandia; Jordà C., Palomares M).



img 63_postal historico de
Gandia
(www.todocolleccion.es)

La iniciativa tuvo éxito y la demanda en los años siguientes estuvo en constante ascenso. En la década de los 60/70 Gandia ha sido protagonista de un desarrollo económico de matriz turística notable: el aumento de la demanda produjo un incremento de la actividad constructora, manifestándose en una creciente aparición de edificios residenciales.



img 64_postal historico de Gandia
(www.todocolleccion.es)

En este momento Gandia se impone como uno de los destinos turísticos mas sólidos en España y en los primeros años de la decada de los '80, alcanza su plena madurez como destino turístico. Posteriormente, desde el final de la década, debido al incremento de la construcción y el excesivo número de apartamentos, la zona disminuye su nivel de renta, lo que atrajo a un turista con un perfil de menor nivel económico. Aunque la demanda turística continua siendo alta, se empie-

zan a ver unas primeras ralentizaciones.

Algunas acciones tomadas en los años siguientes por parte de la política municipal han sido las de mejorar la habitabilidad urbana con el fin último de lograr un aumento de la calidad de la vida. Se decidió también ampliar la oferta de nuevos servicios de atractivos turísticos.

Otra importante acción de las estrategias se enfocó en la modificación del Plan General de Ordenación Urbana en 1999, con el objetivo de “potenciar la conservación y crecimiento de los recursos naturales...Mantener el equilibrio orgánico y funcional de las concentraciones urbana. Primar los medios de transporte respetuosos con el medio ambiente y calidad de vida”(Plan General de Ordenación Urbana Gandia, 1999).

En los programas urbanísticos se manifiesta el interés por acciones dirigidas a la generación de condiciones mínimas de habitabilidad al interior del centro urbano, mientras que las acciones dirigidas al atractivo turístico se manifiesta con la puesta en valor de las playas y de los aspectos relacionados al casco histórico.

Aunado a lo anterior, otra intervención muy importante a la hora de hacer frente a la madurez del destino se encuentra en el PRI de Platja Nord, en el cual se planteó la remodelación del paseo marítimo, se dieron facilidades para una nueva oferta hotelera, y se realizaron unas operaciones de mejora global del sitio de Gandia, que incluyeron no solo al turista sino también al ciudadano mismo.

Hoy, Gandia ha diseñado recientemente un nuevo PRI para la Platja Nord, que delimita toda la zona adyacente a la playa y al centro histórico turístico. La propuesta del trabajo se formaliza en un análisis del emplazamiento con la intención de lanzar una propuesta dentro del área para una regeneración neta del destino turístico, actuando en el espacio urbano y arquitectónico, operando así en el emplazamiento elegido con la libertad con la que cuenta el PMM en Canarias, con la intención de dar una nueva visión en el ámbito de la regeneración turística, no sólo quedándose dentro de las restricciones del PRI, sino tratando de encontrar nuevas y más oportunas soluciones al problema de la regeneración turística. La

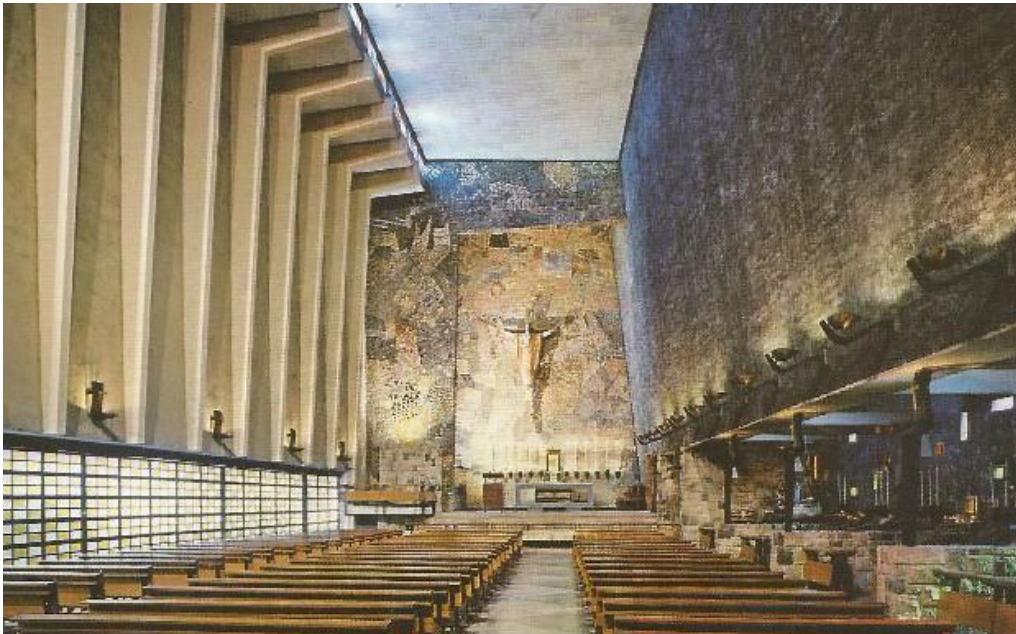
idea es también de poder mostrar como se podrían realizar unos planes especiales al interior de las áreas turísticas maduras y en declive, para que se pueda conferir una solución mejor y mas cercana al problema del destino.



img 65_ postal historico de
Gandia
(www.todocolleccion.es)



img 66_ iglesia San Nicolas
(www.germancabo.com)



img 67_ Iglesia San Nicolas
(www.germancabo.com)

DESARROLLO PROYECTO

11_DESCRIPCIÓN DEL AREA ANALIZADA

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de fin de máster se centra en la recuperación y puesta en valor de la obsoleta zona turística de la Platja Nord de Gandía, y en concreto se propone resolver las criticidades de la ronda de la calle de la Rábida, y sus extremos, por un lado con la recuperación de unas parcelas sin uso y por otro con la remodelación de una plaza frente al mar, encajada dentro del trazado del paseo marítimo existente.



img 68_ mapa muta de la comunitat valenciana (elaboracion propia)



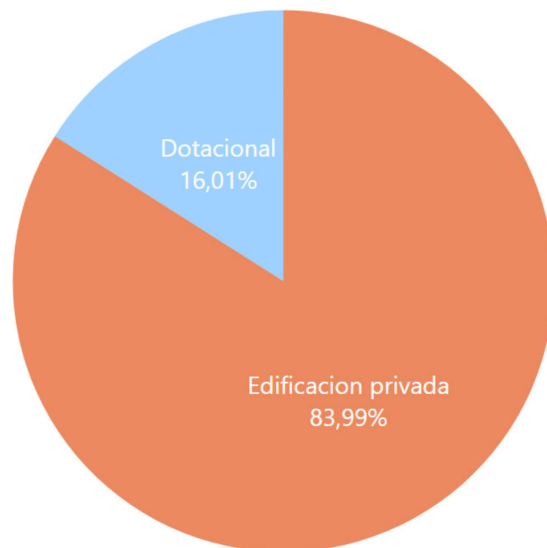
img 69_ mapa muta de la comunitat valenciana (elaboracion propia)

ANTECEDENTES Y CONDICIONES DE PARTIDA

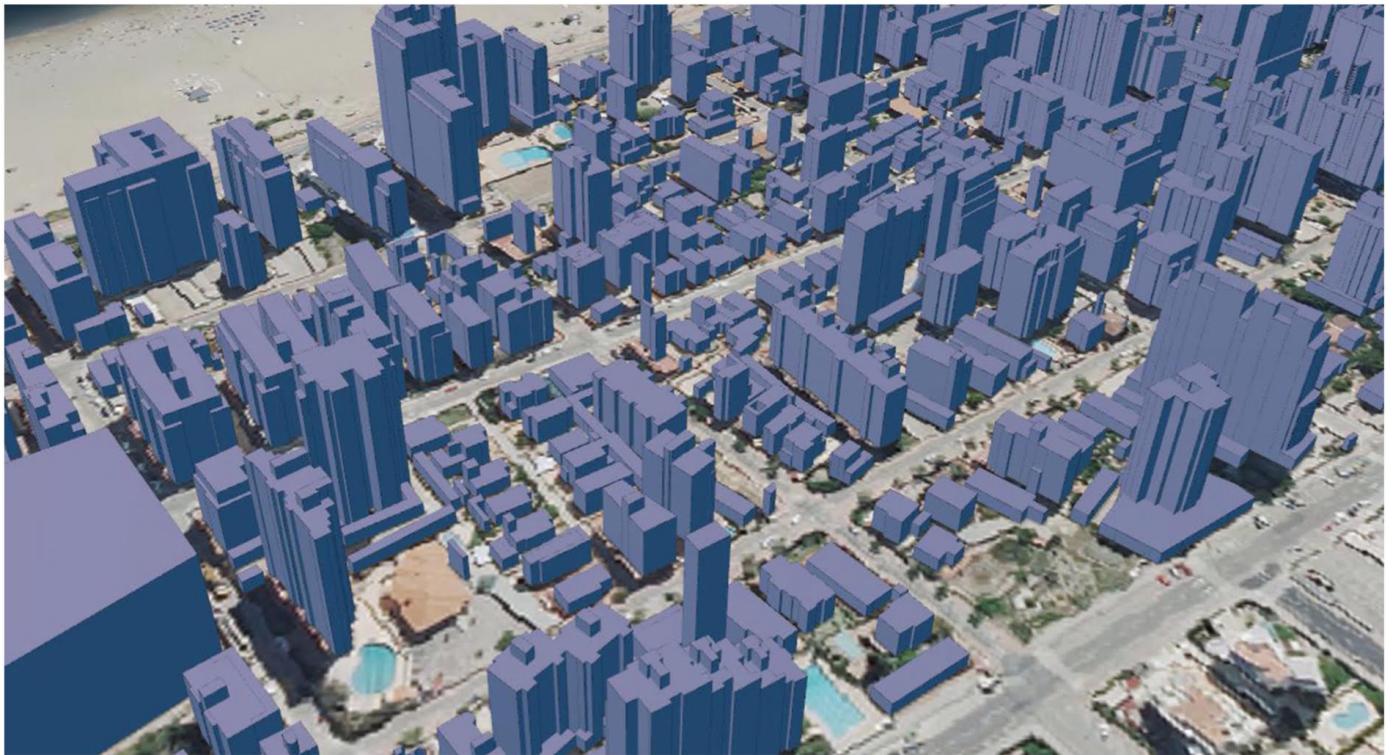
El planeamiento vigente en Gandia es la Homologación modificativa del PGOU (Plan General de Ordenación Urbana), aprobado en 1999. En esta homologación el area de intervención corresponde al “ nucli primitiu de la Platja Nord” de Gandia, la cual está sujeta a un Plan de Reforma Interior (PRI).

El área de interés ha tenido una transformación en los años, cuyo resultado la hizo pasar de ser una parcelación agrícola a una de viviendas unifamiliares. Esta transformación siguió hasta una implantación progresiva de una tipología de habitación colectiva sobre unas parcelas destinadas originariamente para una tipología diferente. Consecuentemente se han producido desequilibrios en la trama viaria, la cual se ve incapaz de absorber la gran demanda producida por el incremento de viviendas, la cual causa genera una reducción del espacio publico para las personas, y con esto genera un problema urbanístico.

Es útil recordar que el área sufre también de una baja utilización dotacional, siendo solo el 16,01 % (45.484 m2), contra un 83,99 % (345.999 m2) de suelo destinado a edificación privada.



img 70_ utilizo dotacional y edficiacion privada (borrador PRI NP platja Nord)



SIMULACIÓN EN 3D DE LA VOLUMETRÍA DEL NÚCLEO PRIMITIVO DE LA PLAYA NORTE DE GANDÍA SEGÚN DATOS CATASTRALES

img 71_ simulación 3d de
las volumetrias (borrador
PRI NP platja Nord)

Entendiendo las problemáticas que sufre el área analizada, y, tomando en cuenta estas premisas, los objetivos del PRI se obtienen con la ayuda de la Agenda Urbana Española 2030, y de sus líneas estratégicas

OBJETIVO ESTRATÉGICO 1	Mejora de la calidad del espacio público
Objetivo específico 1	Prioridad peatonal
Línea de actuación 1	Jerarquización del tráfico rodado
Línea de actuación 2	Delimitación de supermanzanas
Línea de actuación 3	Sección de vial de plataforma única
Línea de actuación 4	Reducción del espacio de aparcamiento en vial
Línea de actuación 5	Eliminación de barreras arquitectónicas
Objetivo específico 2	Habitabilidad del espacio público
Línea de actuación 1	Reurbanización de los viales
Línea de actuación 2	Plantación de arbolado
Objetivo específico 3	Incremento del confort del espacio público
Línea de actuación 1	Control del ruido
Línea de actuación 2	Control lumínico
OBJETIVO ESTRATÉGICO 2	Integración paisajística
Objetivo específico 1	Revisión normativa
Línea de actuación 1	Integración tipologías de vivienda familiar y colectiva
Línea de actuación 2	Regulación del espacio libre de las parcelas privadas
Línea de actuación 3	Régimen transitorio de las edificaciones fuera de ordenación
Línea de actuación 4	Regulación específica del uso hotelero, hostelero y comercial
Línea de actuación 5	Reglas específicas de integración paisajística
OBJETIVO ESTRATÉGICO 3	Incremento dotacional
Objetivo específico 1	Implantación espacio dotacional para aparcamientos
Línea de actuación 1	Delimitación de parcelas dotacionales
Línea de actuación 2	Determinación de los sistemas de gestión
Objetivo específico 2	Colaboración privada para implantación de servicios públicos
Línea de actuación 1	Ámbitos para la constitución de complejos inmobiliarios
OBJETIVO ESTRATÉGICO 4	Adaptación a los efectos del cambio climático
Objetivo específico 1	Reducción del efecto isla de calor
Línea de actuación 1	Reducción del efecto barrera de la edificación
Línea de actuación 2	Permeabilización de los espacios públicos
Línea de actuación 3	Permeabilización de los espacios privados
Línea de actuación 4	Incremento de la vegetación en espacios públicos
Objetivo específico 2	Reducción del efecto de las lluvias torrenciales
Línea de actuación 1	Incremento de la superficie permeable
Línea de actuación 2	Implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible

img 71_ Línea guía de la agenda Urbana Española 2030 (borrador PRI NP plataforma Nord)

Por tanto los objetivos del nuevo PRI son diferentes, entre ellos encontramos la :

1_ integración tipológica y modificación de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), intentando de permitir la compatibilidad entre la vivienda tradicional y la vivienda colectiva, ligada a la actividad turística.

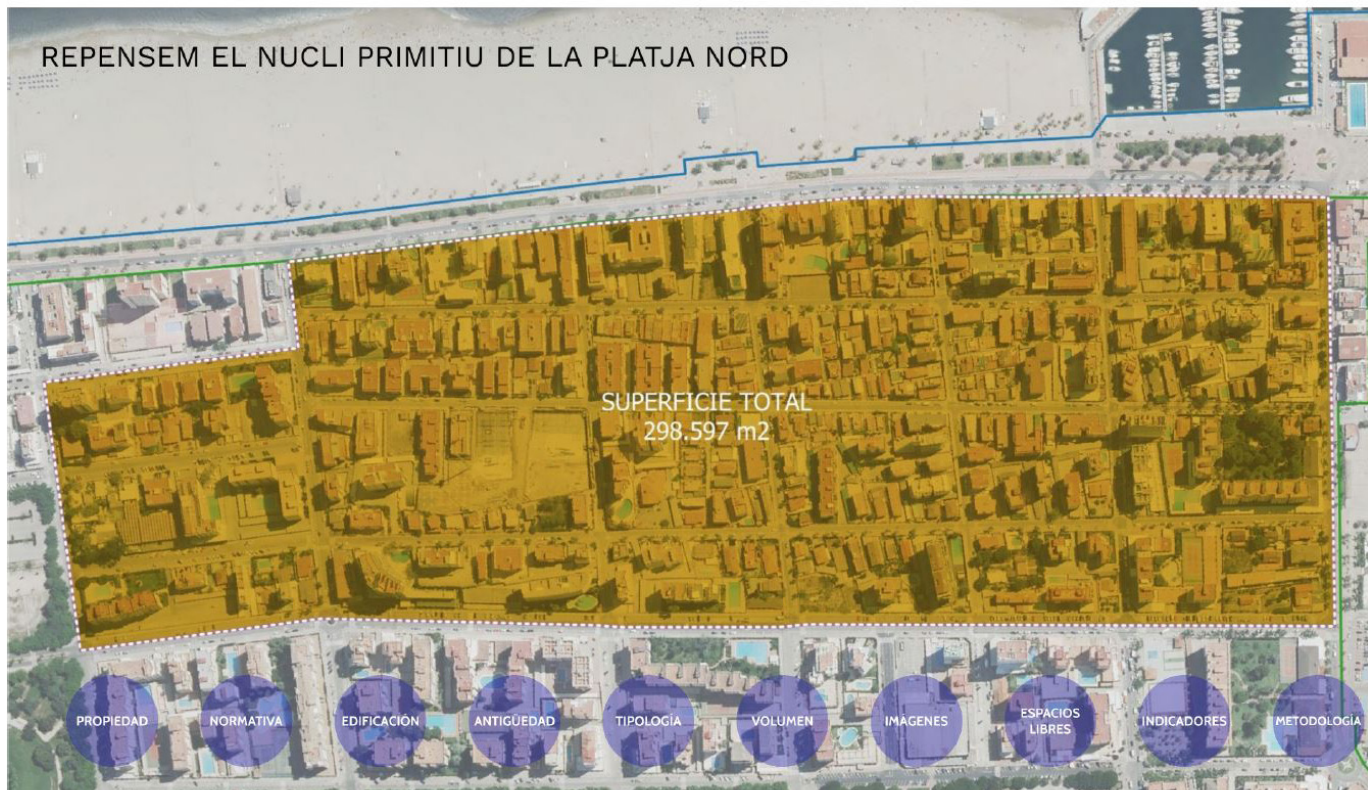
2_ movilidad y habitabilidad del espacio público, a través de una jerarquización del tránsito, diferenciando entre viales de tránsito de conexiones del área, calles secundarias peatonales y carril bici, garantizando de esta forma la prioridad a los peatones, y al mismo tiempo mejorar el habitabilidad del espacio publico.

3_ adaptacion al efecto del cambio climático, con particular atención a las consecuencias de las lluvias torrenciales y al efecto de la isla de calor, además la promoción de la eficiencia energética en las edificaciones existentes.

4_ fomento del turismo todo el año, a través de un proceso de desestacionalización, de manera de evitar una carga masiva de la población turística solo en una parte del año. Esto a través del diseño del espacio urbano y unas tipologías de viviendas diferentes .

Con la ayuda de estas líneas guía, se quiere adelantar una propuesta de proyecto dentro del área en cuestión.

img 70_ area de intervención del nuevo PRI (www.ayutamientogandia.es)

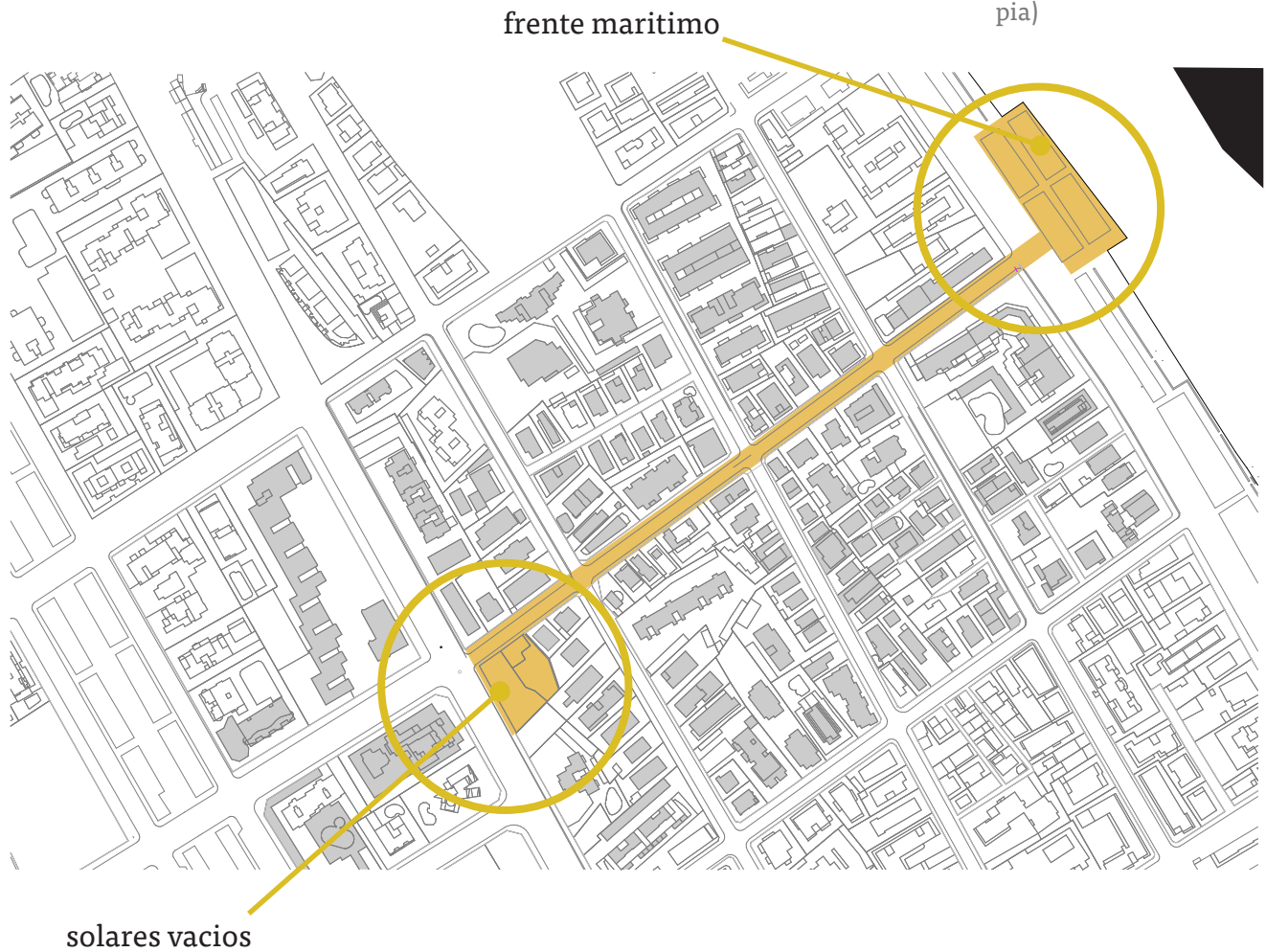


La calle elegida para realizar un proyecto de reurbanización y mejora del espacio público corresponde a calle de la Rabida, y a uno de los ejes (mar-interior) de mayor interés en el área del PRI al procurar una conexión visual directa entre el polo del Campus UPV de Gandia y la playa de la ciudad. Al tratarse de una zona sometida a PRI, resulta interesante desarrollar una propuesta de intervención en el espacio público que sirva como TFM analizando las consecuencias de la misma en el conjunto de la zona.

img 71_ encuadramiento area
proyectual
(www.googleearth.com)



img 72_ area de intervencion de rehabilitacion de los solares vacios (elaboración propia)



ESTADO ACTUAL

Actualmente el emplazamiento muestra sus mayores criticidades en correspondencia con las parcelas vacías entre la calle de la Rábida y la calle Clot de la Mota: se observa como se genera un estado de abandono en la zona, debido a este motivo.



img 73_ encuadramiento
de los solares abandonados
(google maps)



img 74_ encuadramiento de
los solares abandonados
(google maps)

img 75_ encuadramiento de
los solares abandonados
(google maps)



img 76_ estado actual de Calle de la Rabida (google street view)



La calle de la Rábida tiene una sección de 10 metros, la mayor parte del cual está dedicado al tráfico rodado. El pavimento se divide entre bloques de hormigón pintados de rojo en las aceras y la parte vehicular cubierta de asfalto.

Actualmente la calle cuenta con poca vegetación ubicada en uno de sus lados.

img 77_ estado actual de Calle de la Rabida (google street view)





img 78_area de intervencion de la rehabilitacion del frente marítimo(google earth pro)

El frente marítimo se caracteriza por el paseo marítimo: la zona de intervención se caracteriza por una ampliación de la sección, por lo que surge de forma natural una propuesta de proyecto sobre la misma, remodelando la sección analizada.

img 79_estado actual del frente marítimo (google street view)



OBJETIVOS DEL PROYECTO

Los principales objetivos de las intervenciones propuestas son, en primer lugar, la mejora de la conexión entre la ciudad y la playa, seguida de la ampliación de la sección peatonal de la calle, con la consiguiente reducción de la parte viable;

la reducción del tráfico, debido a la restricción de la circulación sólo a los coches de los residentes y para la carga y descarga de material que se entregará a los edificios de los alojamientos;

el aumento de la zona verde pública, mediante la introducción de más especies arbóreas y de un parque;

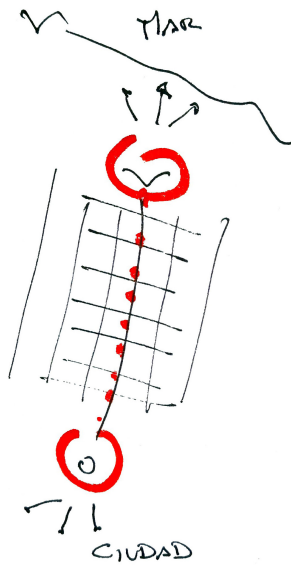
y, por último, la remodelación de parte del paseo marítimo, en correspondencia con el tramo final de la calle de la Rábida.

El parque se creará a partir de la recalificación de las parcelas vacías entre la calle de la Rábida y la calle del Clot de la Mota. El objetivo es marcar el inicio del proyecto y, al mismo tiempo, recuperar estéticamente una zona que actualmente no tiene un sentido propio.

Por otro lado, la remodelación del paseo marítimo se lleva a cabo con el objetivo de darle una forma y una estética más acorde con los tiempos que corren, y también para que sea reconocible e icónico en comparación con otros lugares de la costa. Se propone un mirador para hacerlo más atractivo para los turistas y también para la población.

En conclusión, el objetivo final es crear un conjunto de espacios que sean capaces de generar un impacto positivo que promueva la regeneración de la zona, dando valor al barrio, que es uno de los objetivos previstos por el PRI.

11.1_CONCEPTO

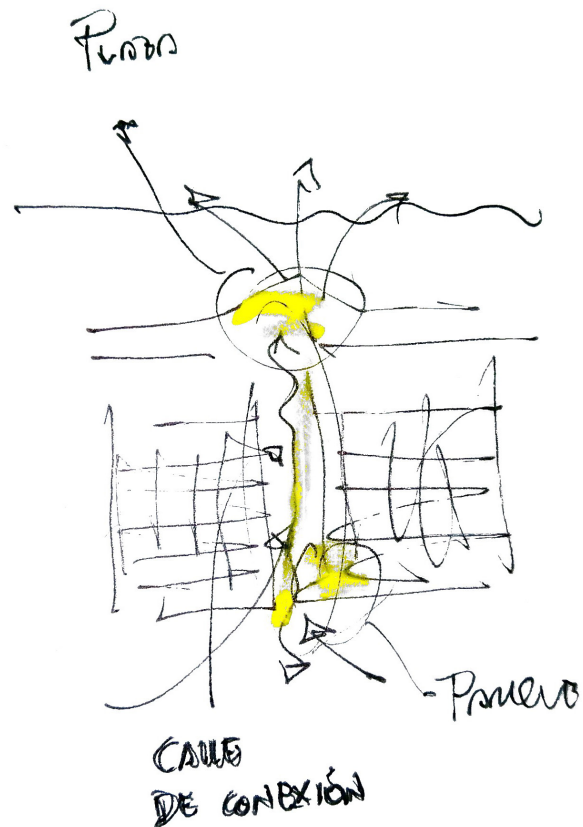


img 69_ concept del proyecto
(elaboracion propia)

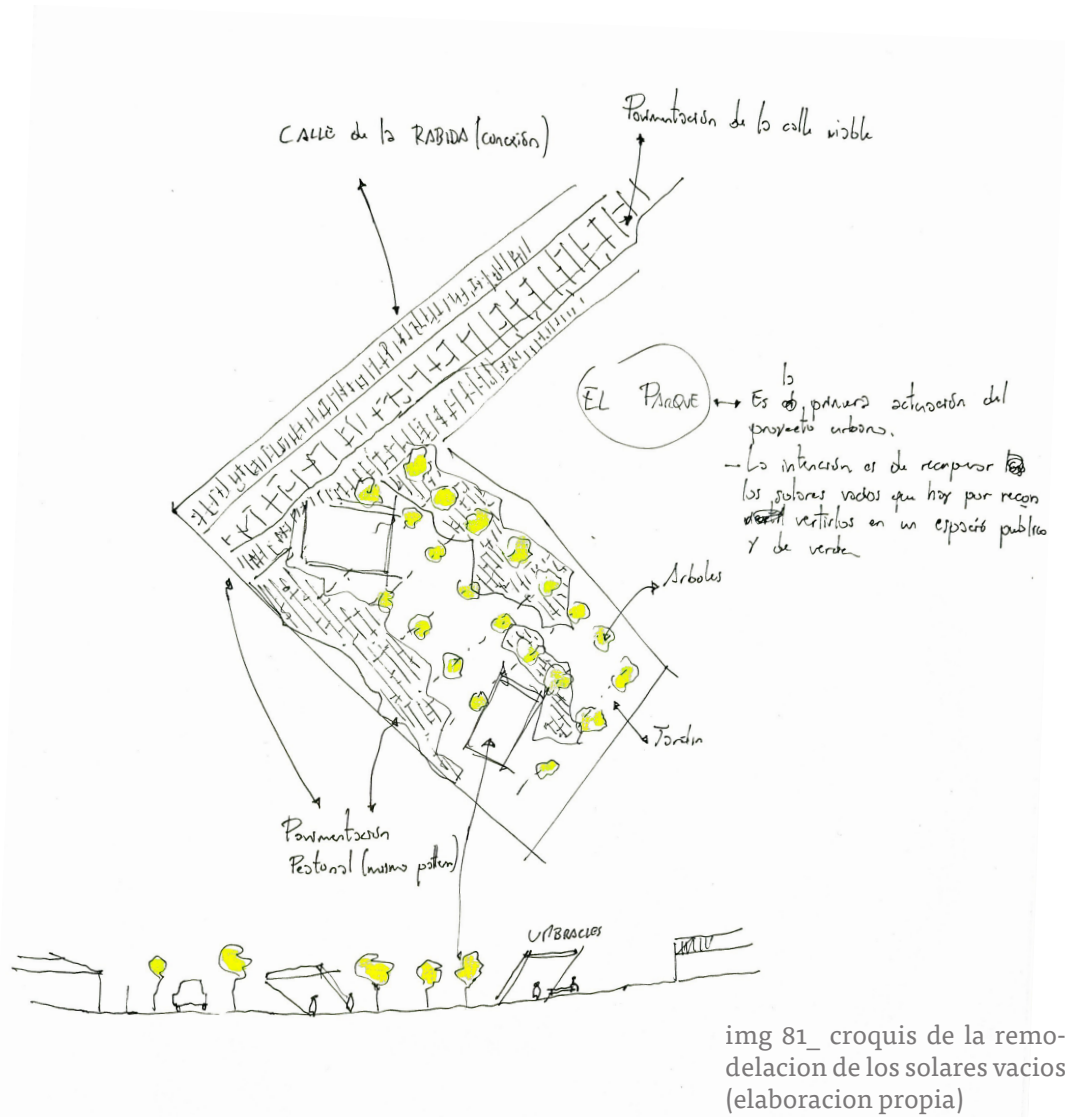
la calle en su inicio presenta algunas parcelas vacías, que parecen sugerir la posibilidad de infraestructuración de la zona con el diseño de un pequeño parque.

Finalmente, la calle termina frente al mar, y el proyecto acaba actuando sobre el frente marítimo existente a través de la remodelación de parte del mismo, creando una plaza.

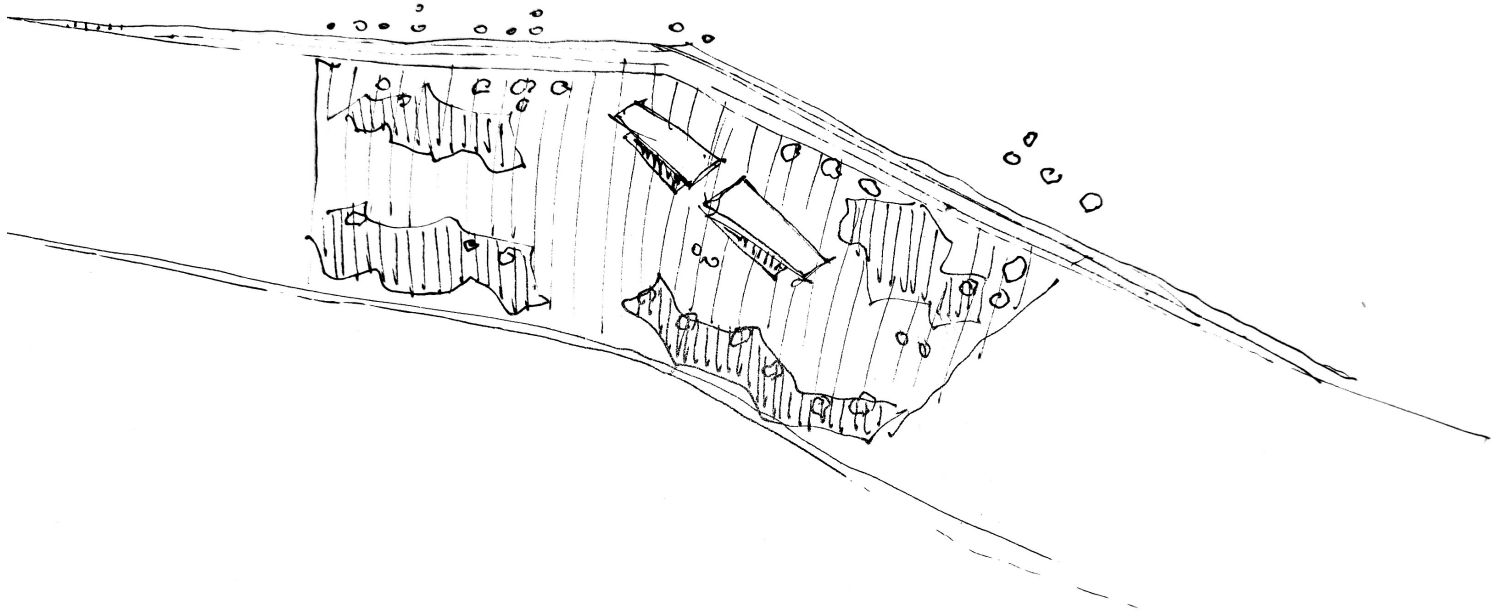
El proyecto urbano trata de una intervención en la calle de la Rábida, ya que la calle parece ocupar una posición privilegiada de conexión entre la playa y el campus de la UPV: dos importantes infraestructuras en la zona de la Platja Nord. Esta conexión visual ha sido la primera señal de una eventual conexión.



img 80_ concept del proyecto
(elaboracion propia)



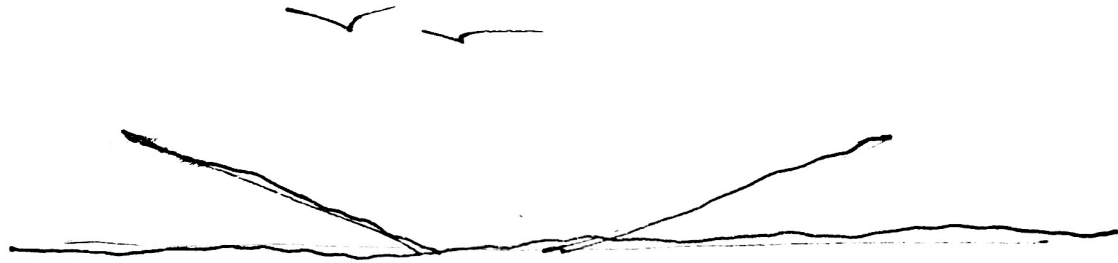
La remodelación de la calle de la Rábida consiste en una nueva pavimentación de las aceras, al igual que para el tramo de carretera, mediante el uso de piedra local, la planificación de una nueva línea de árboles, debido al alargamiento de la acera, y una reposición de los aparcamientos. La viabilidad de la calle quedará restringida a los residentes y a los vehículos cuya finalidad sea cargar y descargar el material que se entregará a los bed and breakfast y hoteles presentes. El parque será dotado de equipamientos para el Público como pilas para el agua y bancos, y se dividirá entre una parte de pavimento solamente, y una parte de jardín, junto con la inserción de algunos árboles dispuestos según una malla geométrica.



img 82_ croquis de la remodelación del frente marítimo
(elaboración propia)

Finalmente, la calle termina frente al mar, y el proyecto acaba actuando sobre el frente marítimo existente a través de la remodelación de parte del mismo, creando una plaza.

El proyecto se centra en el diseño arquitectónico del pavimento, la colocación del mobiliario urbano y la inserción de árboles autóctonos para dar un componente verde al conjunto. El espacio seguirá en cierta medida la ondulación de la playa, con la intención de crear una invitación a la misma y erigirse como punto de referencia dentro de toda la estructura marítima.



img 83_ croquis de la
estructura mirador
(elaboracion propia)

En el interior de la nueva plaza del frente marítimo se construirá una estructura que debe cumplir la doble tarea de dar servicio a la población y conferir una imagen icónica al sitio de Gandía, para apelar al nuevo perfil turístico y ser más atractivo y competitivo en el territorio. La estructura se desarrolla entonces en dos "alas" simétricas, que quieren volar y están a punto de despegar. Serán transitables en su parte superior por la población, y serán mitad verdes y mitad escalonadas, con el fin de ofrecer un nuevo punto de vista sobre la playa de Gandia.

11.2_DESARROLLO PROPUESTA Y ESQUEMAS FUNCIONALES



img 84_ esquemas generales de funcionamiento del proyecto(elaboracion propia)

img 85_ esquemas generales de funcionamiento del proyecto(elaboracion propia)



pavimentación secundaria plaza frente del mar



calle viable



pavimentación primaria plaza frente del mar



borde frente del mar con la playa



jardín



pavimentacion peatonal

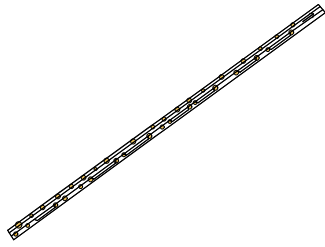
img 86_proyecto(elaboracion propia)



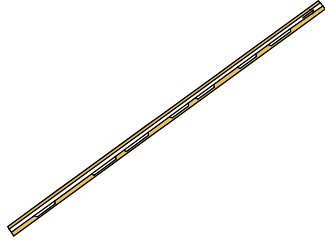
11.3_PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

CALLE DE LA RABIDA

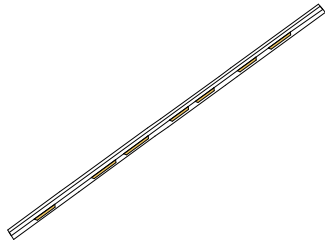
El proyecto consiste en una remodelación de la calle, mediante el uso de pavimento de piedra local. Esta remodelación implica el redimensionamiento del tramo viable, reduciendo el tráfico sólo para los residentes. La sección viable se limita a 3,5 metros de ancho, dejando los otros 7 metros libres para dividirlos entre los dos lados peatonales. El pavimento tendrá el mismo nivel entre la parte viable y la peatonal, de modo que el patrón será uniforme, aunque habrá un cambio de textura y escala entre las dos partes para enfatizar la diferencia de uso. En la actualidad, la calle sólo tiene un tramo arbolado, mientras que el proyecto propone una nueva inserción de árboles para aumentar el verdor de la zona; los árboles serán de tamaño medio, para que no crezcan en exceso, pero manteniendo su función de asombro. La calle mantendrá una conexión directa con el parque y el paseo marítimo a través del pavimento, que actuará como agente unificador entre los tres interiores del proyecto.



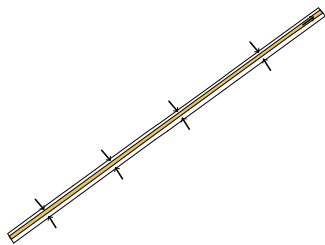
6_posicionamiento arbolado



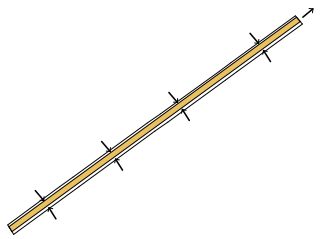
5_pavimentación peatonal



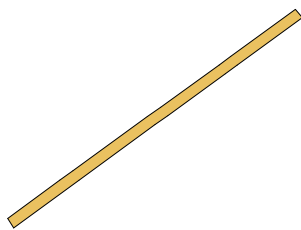
4_aparcamientos



3_calle viable



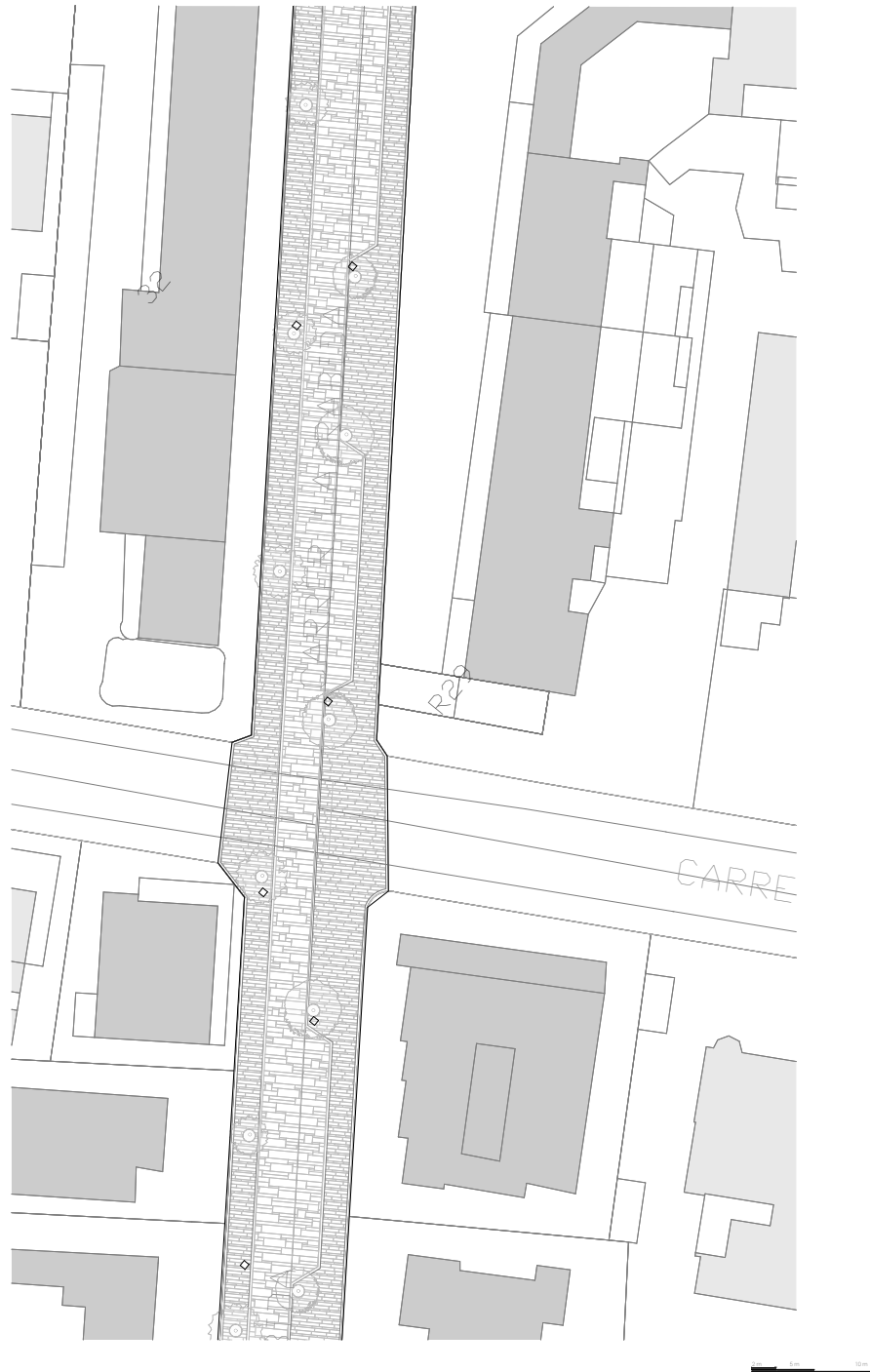
2_restricción seccion viable



1_estado actual

img 87_ esquemas funcionales calle de la Rabida(elaboracion propia)

img 88_particular proyecto de calle de la Rabida (elaboracion propia)

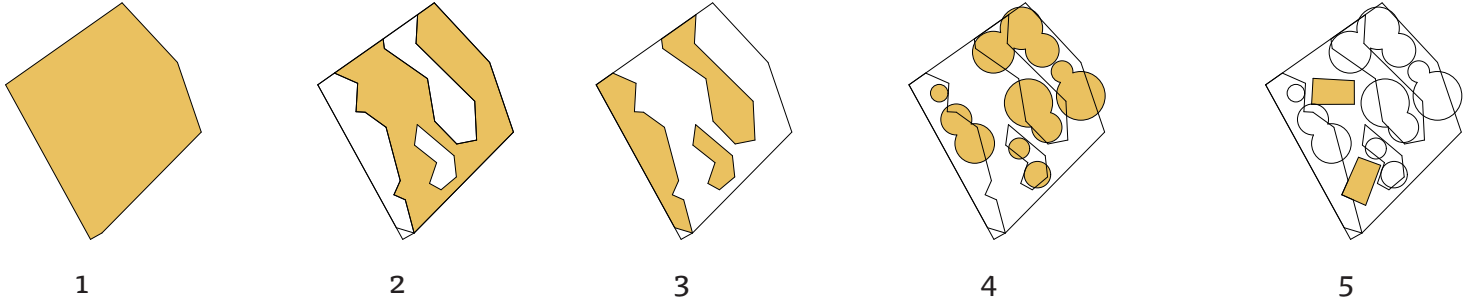


PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

REHABILITACION SOLARES

El proyecto parte de una conexión directa con la calle de la Rávida, a través de la pavimentación, que se inserta en la zona del proyecto, creando espacios habitables mediante la inserción de mobiliario urbano. También se crea un espacio para un jardín. Se crean dos estructuras inclinadas de acero pintado en negro, como si fueran rampas, donde las personas puedan sentarse y disfrutar del día. Debajo de las estructuras se han colocado pilas de agua, para mediar la temperatura durante el calor del verano. Los árboles se distribuyen en una cuadrícula regular, con la intención de crear zonas de sombra en el interior del parque, dándole así una dimensión y escala más humanas.

ESQUEMAS FUNCIONALES



- 1_solares abandonados
- 2_jardin
- 3_pavimentacion peatonal
- 4_arbolado
- 5_umbraculos

img 89_ esquemas funcionales del parque(elaboracion propia)



img 90_ fotosimulacion del proyecto del parque(elaboracion propia)

El proyecto intenta crear dibujos con la pavimentación, el jardín y el arbolado para poder conferirle mas dinamismo al tejido urbano

img 90_ particular del proyecto del parque(elaboracion propia)

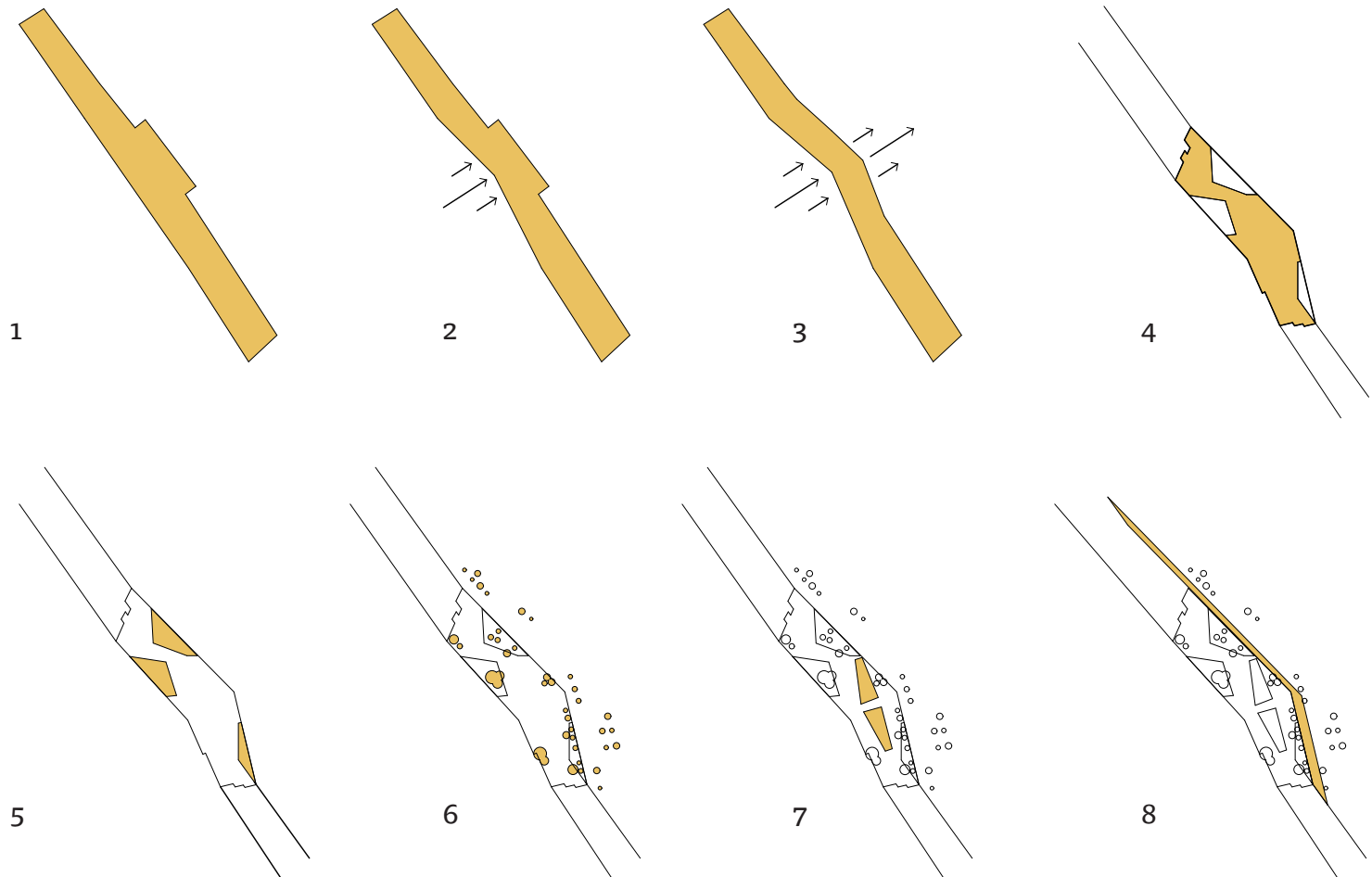


REMODELACION FRENTE MARITIMO

En la actualidad, el paseo marítimo no tiene una forma muy elaborada, apareciendo como un simple elemento de separación entre la playa y el frente urbano. En correspondencia con el área del proyecto, el paseo marítimo se amplía, formando lo que parece una plaza frente al mar. La intervención en el lugar se preocupa por ofrecer un espacio más acogedor para la población, entendiéndolo como una transición entre el elemento natural de la playa y el urbano, y por tanto invitando a la población a disfrutar de él. En el interior de la plaza se ha decidido plantar árboles autóctonos, capaces de resistir el clima del mar, para ofrecer lugares acogedores y sorprendentes, creando así una continuidad con el paseo marítimo existente. También se ha previsto una estructura: un mirador caracterizado por dos partes simétricas e iguales, que se elevan en altura, creando la impresión de alas que despegan, inspirada en el vuelo de las gaviotas. La estructura será transitable, para que la gente pueda disfrutar de una nueva perspectiva del panorama que ofrece la Platja Nord, que es lo que el proyecto quiere transmitir en su ejecución. El objetivo es dar una forma icónica al complejo de manera que Gandia sea competitiva en su entorno.

ESQUEMAS FUNCIONALES

img 92_esquemas funcionales de proyecto (elaboración propia)



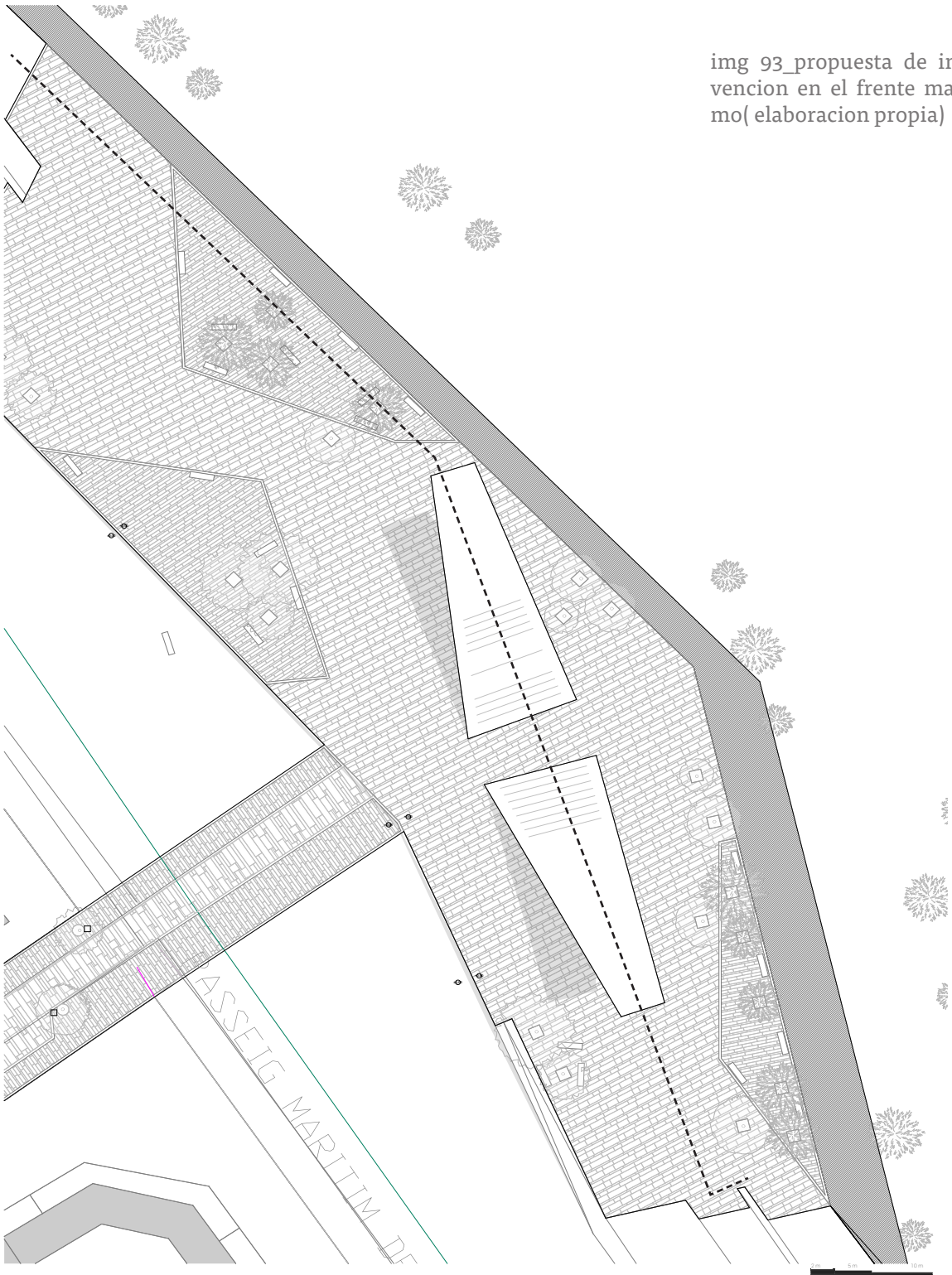
1_estado actual
 2_estiramiento frente la calle
 3_encaje propuesta
 4_pavimentación primaria

5_pavimentación secundaria
 6_posicionamiento arbolado
 7_estructura mirador
 8_filtro playa/plaza

img 93_ fotosimulacion del proyecto (elaboracion propia)



img 93_propuesta de intervencion en el frente marítimo(elaboracion propia)



12_MATERIALES UTILIZADOS

12.1_PAVIMENTACION

Se entiende por pavimentación la adecuación de las superficies destinadas a viales y otros usos públicos una vez efectuado el movimiento de tierras y compactado del terreno, mediante una serie de capas de diversos materiales, para garantizar la resistencia necesaria a las cargas que deberá soportar, así como su adecuación a otros factores, como sonoridad, adherencia etc.

CONCEPTOS BÁSICOS

Pavimento. Parte superior de un firme, que debe resistir los esfuerzos producidos por la circulación, proporcionando a éste una superficie de rodadura cómoda y segura.

Junta. Discontinuidad prevista entre losas contiguas en pavimentos de hormigón vibrado o en bases de hormigón compactado.

PAVIMENTOS DE PIEDRA NATURAL Y ADOQUINES

Condiciones de los materiales específicos y/o de las partidas de obra ejecutada: Formación de pavimento de adoquines. Se consideran incluidas en esta partida las

operaciones siguientes:

- Pavimento de adoquines sobre lecho de arena y juntas rellenas con arena.
- Pavimento de adoquines colocados con mortero y juntas rellenas con lechada de cemento.
- Pavimento de adoquines sobre lecho de arena y juntas rellenas con mortero.

Operaciones incluidas en la partida: Colocación sobre lecho de arena y juntas rellenas de arena:

- Preparación y comprobación de la superficie de asiento. - Colocación de lecho de arena.

- Colocación y compactación de los adoquines. - Rellenos de las juntas con arena.

- Compactación final de los adoquines. - Barrido del exceso de arena.

Colocación con mortero y juntas rellenas con lechada de cemento:

- Preparación y comprobación de la superficie de asiento. - Colocación de la base de mortero seco.

- Humectación y colocación de los adoquines. - Compactación de la superficie.

- Humectación de la superficie. - Relleno de las juntas con lechada de cemento.

Colocación sobre lecho de arena y relleno de las juntas con mortero:

- Preparación y comprobación de la superficie de asiento. - Colocación del lecho de arena.

- Colocación de los adoquines. - Compactación del pavimento de adoquines.

- Relleno de las juntas con mortero: El pavimento formará una superficie plana, uniforme y se ajustará a las alineaciones y a las rasantes previstas.

Los adoquines quedarán bien asentados, con la cara más ancha arriba.

Quedarán colocados a rompejuntas, siguiendo las especificaciones de la

D.T. El pavimento tendrá, transversalmente, una pendiente entre el 2 y el

8%. Las juntas entre las piezas serán del mínimo espesor posible y nunca

superior a 8 m.

Condiciones del proceso de ejecución de las obras: Colocación sobre el lecho de arena y juntas rellenas con arena:

El lecho de arena nivelada se dejará a 1,5 cm por encima del nivel definitivo.

Colocadas las piezas se apisonarán 1,5 cm hasta el nivel previsto. Las

juntas se rellenarán con arena fina. Una vez rejuntadas se hará una

segunda compactación con 2 ó 3 pasadas de pisón vibrante y un recebo

final con arena para acabar de rellenar las juntas. Se barrerá la arena que ha sobrado antes de abrirlo al tránsito.



img_95_ejemplo de pavimentación en piedra(www.landezine.com)

ES

img 96_ejemplo de piedra de
bateig(www.bateig.com)



Piedra de Bateig

La piedra Bateig es una biocalcarenita extraída en Novelda, que posee homogeneidad de aspecto, color y propiedades mecánicas, y buen comportamiento ante los ciclos de hielo-deshielo. Admite distintos acabados, como rayado, arenado, envejecido, abujardado, picado, escodado o escafilado. Se comercializa en cinco variantes, con colores beige o gris azulado y color liso o con aguas

img 97_ejemplo de caliza
blanca(www.brucjardi.
com)



Caliza Blanca

La piedra Caliza Alba es una piedra de tonos suaves, prácticamente blanca, que puede presentar pequeños dibujos de fósiles en su superficie, normalmente inapreciables. Se trata de una piedra perfecta para vestir fachadas y dotarlas de una elegancia y belleza clásicas y atemporales.

Condiciones de los materiales y de las partidas de obra ejecutadas: Luminaria asimétrica para viales, tipo SETGA TALO y SETGA ROUND, sin difusor o con difusor de cubeta de acero, abierta o cerrada para lámpara de incandescencia de hasta 500 w de potencia. Estará formada por cuerpo en cuyo interior estará el portalámparas y el reflector; en un lateral estará el sistema de sujeción con la entrada de cables. La parte inferior del cuerpo irá cubierta por un difusor (con cubeta de plástico), fácilmente desmontable.

Tendrá un borne para la toma de tierra, al lado del cual y de forma indeleble llevará el símbolo "Tierra".

Se fijará sólidamente al extremo superior del báculo o columna mediante bridas. Quedará conectada al conductor de tierra mediante la presión de terminal, tornillo y tuercas. Los conductores de línea, fases y neutro quedarán rígidamente fijados mediante presión de tornillo a los bornes de la luminaria. La posición será la especificada en la D.T. o en su defecto la indicada por la D.F.

Condiciones del proceso de ejecución de las obras: La instalación eléctrica se hará sin tensión en la línea. Cuando se manipule la luminaria se evitará tocar la superficie del reflector, excepto cuando se haga con un trapo limpio y seco.

Funcionamiento del alumbrado: accionamiento de los interruptores de encendido del alumbrado con todas las luminarias equipadas con sus lámparas correspondientes

Unidad y criterios de medición y abono: Unidad de cantidad instalada, medida según las especificaciones de la D.T.

Condiciones de uso y mantenimiento: El mantenimiento se realizará por personal especializado. Se entregarán a la propiedad planos de la instalación realizada y detalles del flujo medio mínimo de reposición de las

lámparas. La comprobación de la luminancia media se efectuará con luxómetro por personal técnico al menos una vez al año. Cualquier ampliación o mejora que se pretenda realizar será objeto de estudio especial por un técnico competente. Se efectuará una limpieza cada año de la lámpara y la luminaria. No se emplearán detergentes muy alcalinos ni muy ácidos para limpiar los reflectores de aluminio. Las lámparas se reemplazarán según un plan de reposición en función de factores económicos. Durante los trabajos de limpieza y mantenimiento éstos se realizarán sin tensión en las líneas, verificándose esta circunstancia con un comprobador de tensión. Las herramientas estarán aisladas y dotadas con un grado de aislamiento II.

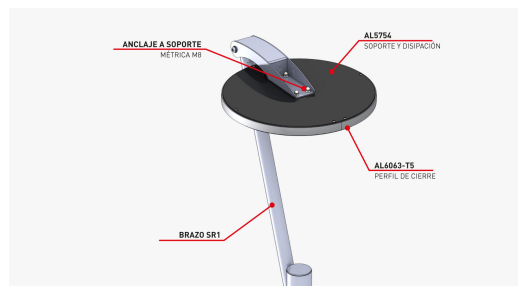


img 98_luminaria setga tipo
Round
(www.setga.es)

img 99_luminaria setga tipo
Round
(www.setga.es)



img 100_luminaria setga
tipo Round
(www.setga.es)



El cuerpo superior de la luminaria Round está formado por un chasis de aluminio mecanizado y anodizado que actúa como mecanismo directo de disipación de calor y elemento estructural, a la vez que destaca por su alta resistencia a la corrosión. La superficie inferior de la luminaria se caracteriza por la aplicación de un cierre de vidrio templado con capacidad para ser vitrificado con el escudo de cualquier ciudad. Ambos elementos, superior e inferior, se encuentran perimetralmente envueltos por un marco de aluminio AL6063-T5 anodizado. Finalmente, el desarrollo de un sistema óptico con tecnología HTS[®] ha permitido incrementar un 8% la eficacia final de la luminaria, reduciendo las pérdidas por reflexión en un 55% respecto a aquellos estándares de mercado que aplican un sistema de lente secundaria con cierre de vidrio templado.



img 101_luminaria setga tipo
Talo
(www.setga.es)

La serie Talo parte del principio de disipación térmica directa entre la PCB-LED, el chasis de aluminio y el exterior. De esta forma, el cuerpo de la luminaria constituye un conducto térmico continuo de aluminio AL-5754 anodizado que permite alcanzar niveles de conductividad térmica de $160 \text{ W / metro} \cdot \text{Kelvin}$ frente a los $130 \text{ W / metro} \cdot \text{Kelvin}$ de la iniección de aluminio. Así mismo, la baja porosidad del aluminio anodizado y el uso de un thermal pad sobre la superficie de encuentro de la PCB con el cuerpo de disipación contribuyen a reducir significativamente la temperatura de unión de los diodos.

img_102_luminaria setga
tipo Talo
(www.setga.es)



img_103_luminaria setga
tipo Talo
(www.setga.es)



12.3_JARDINERIA

TIERRA VEGETAL

Condiciones de los materiales específicos y/o de las partidas de obra ejecutadas: Se entiende por tierra vegetal la mezcla de arena, limo, arcilla y materia orgánica junto

con los microorganismos correspondientes. Se definen como suelos aceptables los que reúnan las condiciones siguientes:

Para el conjunto de las plantaciones:- 50% < Arena < 75% .

- Limo y Arcilla ~ 30%. - Cal activa < 10%.

- Cal total < 20%. - 2% < Humus < 10%. - Ningún elemento mayor de 30 mm.

- Elementos entre 10 y 30 mm menos del 3%. - Nitrógeno > 1 por 1000. - Fósforo > 150 ppm.

- Potasio > 80 ppm o K₂O asimilable > 0.1 por mil.

- Para superficies de césped :

- 60% < Arena < 75%. - Limo y Arcilla ~ 20%. - Cal activa < 4%.

- Cal total < 12%. - 4% < Humus < 12%. - Ningún elemento mayor de 10 mm.

- Máximo de un 3% de elementos entre 2 y 10 mm. - Nitrógeno > 1 por 1000. - Fósforo < 150 ppm.

- Potasio < 80 ppm o K₂O asimilable > 0.1 por mil. - Índice de plasticidad 8. - Para plantas de flor:

- Materia orgánica entre 10-15%

El hecho de ser un suelo aceptable en su conjunto no será obstáculo para que deba ser modificado en casos concretos, como cuando vayan a realizarse plantaciones

con requerimientos específicos de acidez, capacidad drenante, etc.

Condiciones del proceso de ejecución de las obras: La incorporación de

tierra vegetal se tomará como última medida, primándose la utilización de las tierras existentes en la Obra, siempre que reúnan las condiciones descritas en este capítulo o que mediante enmienda y abonado las puedan reunir de forma ventajosa, sobre la importación de tierras.

img 104_movimiento de tierra
(elaboracion propia)

Control y criterios de aceptación y rechazo: Sobre una muestra de tierra vegetal se determinarán los siguientes análisis para determinar sus características:



- Análisis físicos (granulométricos): contenido en arenas, limos y arcilla.
- Análisis químicos: Contenido en materia orgánica, Nitrógeno, fósforo, potasio y el pH.

Oligoelementos (magnesio, hierro, manganeso, cobalto, zinc, boro) y otros compuestos como cloruros, calcio y azufre. Las tierras que no respondan a los criterios establecidos en el apartado 1. serán rechazadas, si no se considera posible o rentable mediante abonos y enmiendas su adecuación a los criterios referidos.

Medición y abono: M3. Estarán incluidas en el capítulo de “Extensión de tierra vegetal fertilizada “ (Movimiento de tierras), salvo en los caso de plantaciones de













alcorques, u otras plantaciones localizadas en las que la incorporación de tierras se presentará como precio unitario.

Condiciones de uso y mantenimiento: Concluido el jardín y hasta la recepción provisional de este, se velará por el perfecto estado de las superficies con cubierta de

tierra vegetal, realizando el contratista todas aquellas operaciones de mantenimiento como binas, escardas etc., que se precisen.

12.4_ÁRBOLES

Condiciones de los materiales específicos y/o de las partidas de obra ejecutadas: Vegetal leñoso, que alcanza 5 m de altura o más, no se ramifica desde la base y posee un tallo principal llamado tronco.

PORTE	S pequeno	M mediano	L grande		
FORMA	 irregular	 aparasolada	 esférica	 ovoide	 columnar
HOJA		 perenne	 caducifolio		
EXPOSICIÓN	 sol	 sombra	 sol/sombra		
APORTACIÓN ORNAMENTAL		 flor	 fruto		

img 105_tabla tipologia de arbolado
(Lekustudio SLP)

ELENCO TIPOLOGIA DE ARBOLADO
INSERTADO ADENTRO DEL PROYECTO



chopo negro (*populus nigra*)

L



algarrobo (*ceratonia siliqua*)

M



pino maritimo (*pinus pinaster*)

L

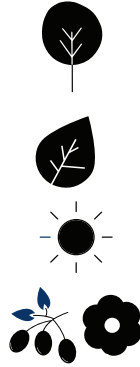


img 106_tabla tipologia de
arbolado
(Lekustudio SLP)



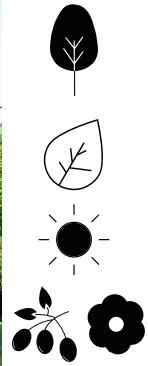
granado (*punica granatum*)

S



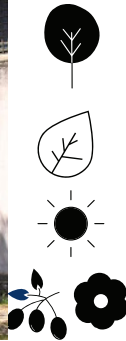
ciruelo de hojas purpura(*prunus cerasiferae var. nigra*)

M



arbol del amor(*cercis siliquastrum*)

M



12.5_PALMERAS

Condiciones de los materiales específicos y/o de las partidas de obra ejecutadas: Plantas pertenecientes a la familia “Palmae” con tallos o estípites generalmente columnares y erectos, que por su fisionomía bien diferenciada constituyen un grupo de plantas de consideración paisajista especial.



img 107_palma canariensis
(www.wikipedia.com)

12.6_MOBILIARIO URBANO

Banco de hormigón ultraligero UTC Alba en color blanco ideal para entornos en los que se desee un mobiliario urbano de alta gama.

Banco de hormigón de sección muy delgada y apariencia muy ligera.

img 108_banco UTC Alba
(www.mobiliariourbano.org)



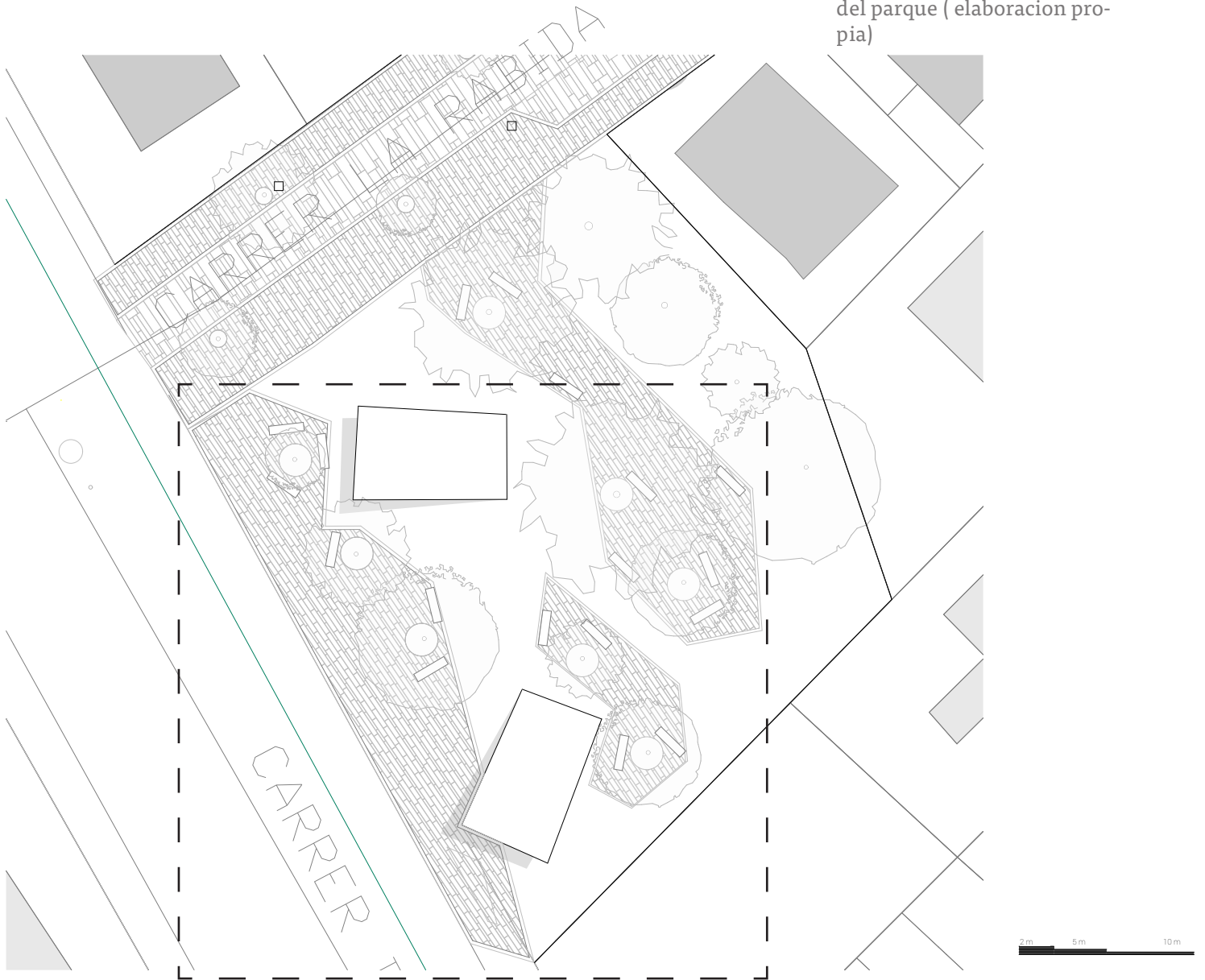
img 109_banco UTC Alba
(www.mobiliariourbano.org)



13_REALIZACIÓN DEL PROYECTO

13.1_PARQUE

img 110_particular proyecto del parque (elaboracion propia)



LEYENDA ACTUACIONES

1_ posicionamiento de mobiliario urbano tipo Banco UTC Alba

2_ pavimentación en piedra tipo traquita (bloques alternados de dimensiones de 25x100, 25x50, 15x100 y 15x50 cm)

3_ calle del CLot de la Mota

4_ acera existente

5_ realización de jardín

6_ plantación de arbolado (chopo negro)

7_ plantación de arbolado (algarrobo)

8_ plantación de arbolado (granado)

9_ realización de estructura inclinada en acero

10_ cobertura verde inclinada

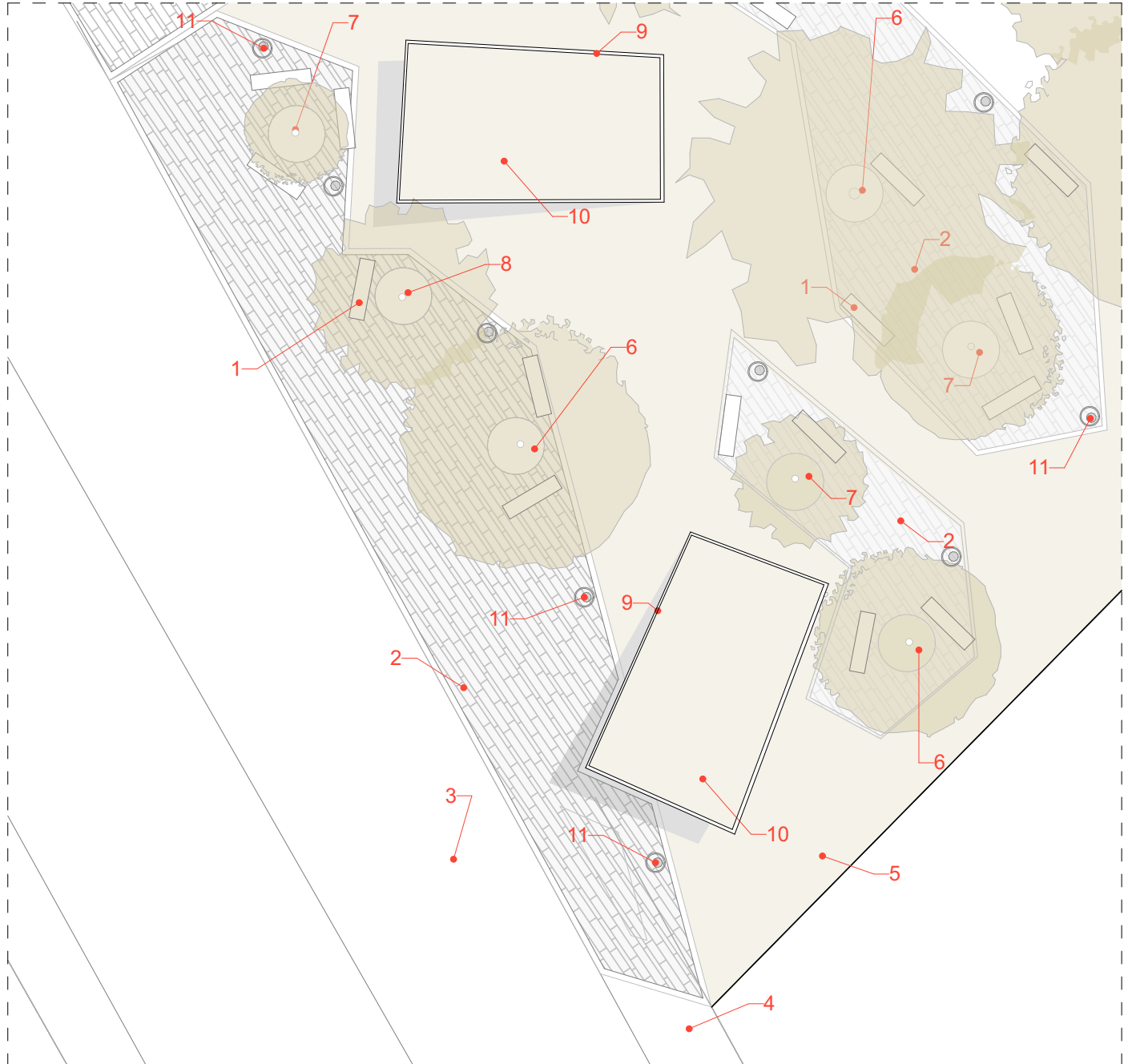
11_ luminaria di tipo "ROUND"

img 111_proyecto (elaboración propia)

area de intervencion del parque

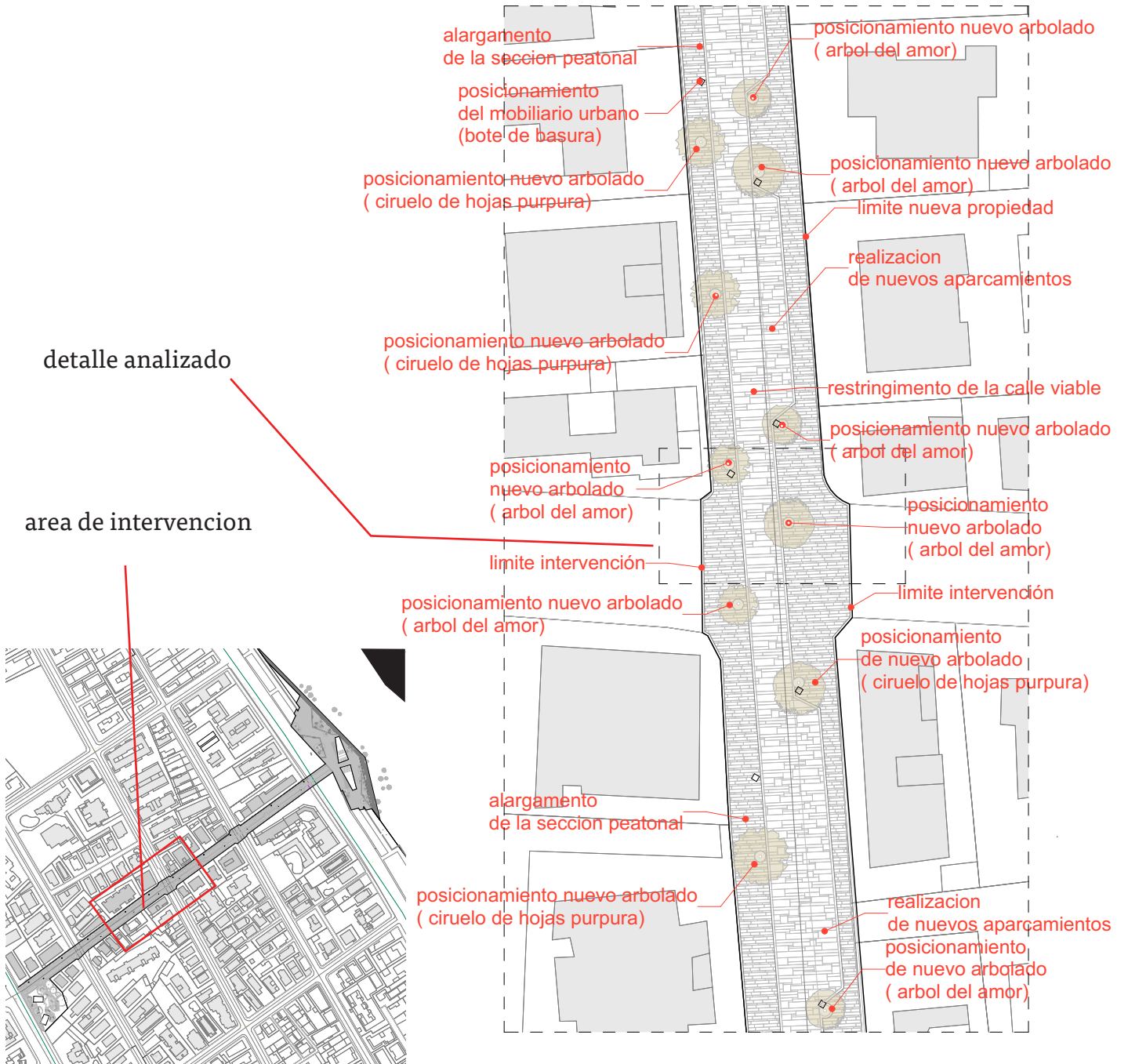


img 112_particular proyecto del parque (elaboracion propia)



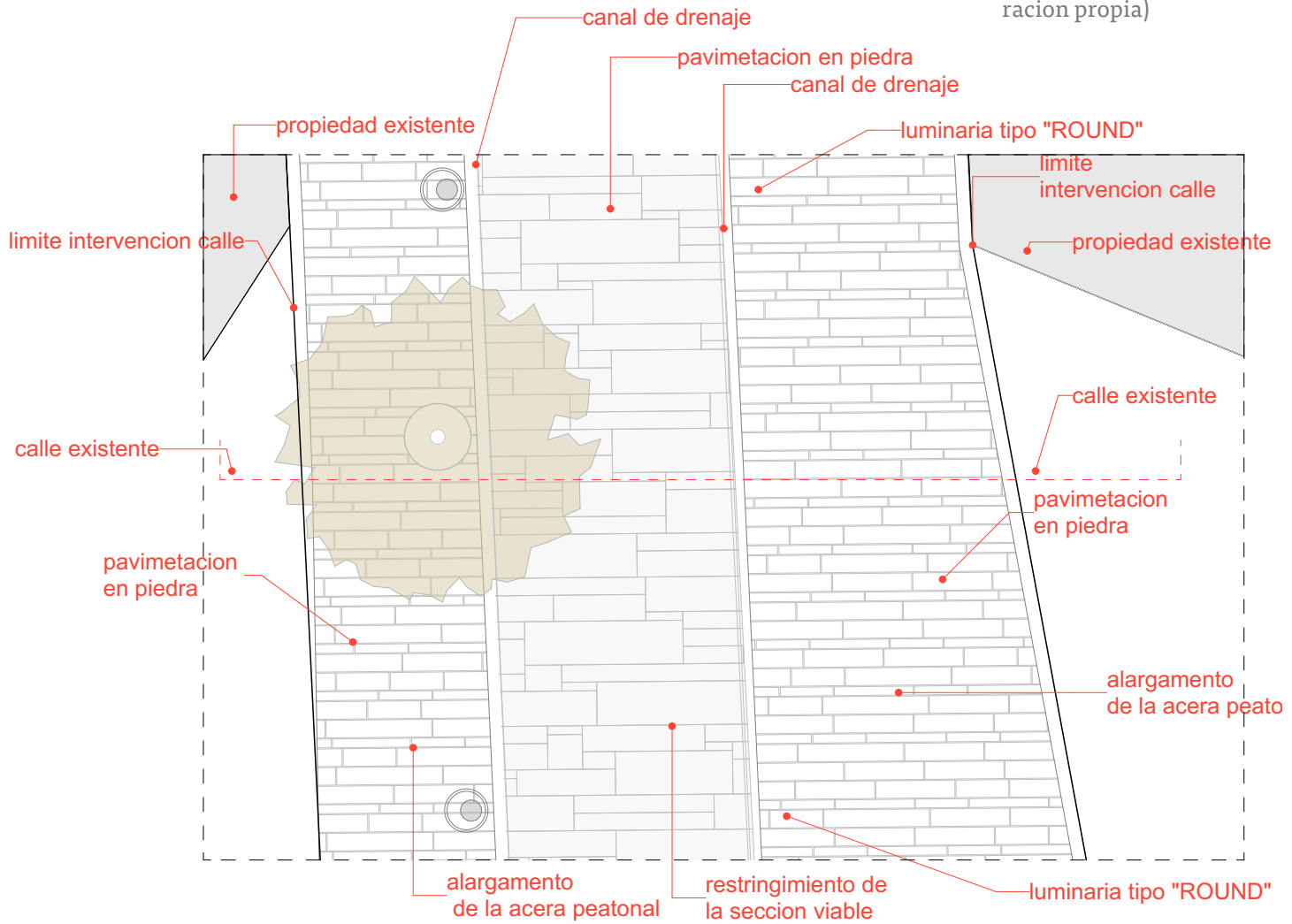
13.2_CALLE DE LA RAPIDA

img 113_particular proyecto de calle de la Rabida (elaboración propia)

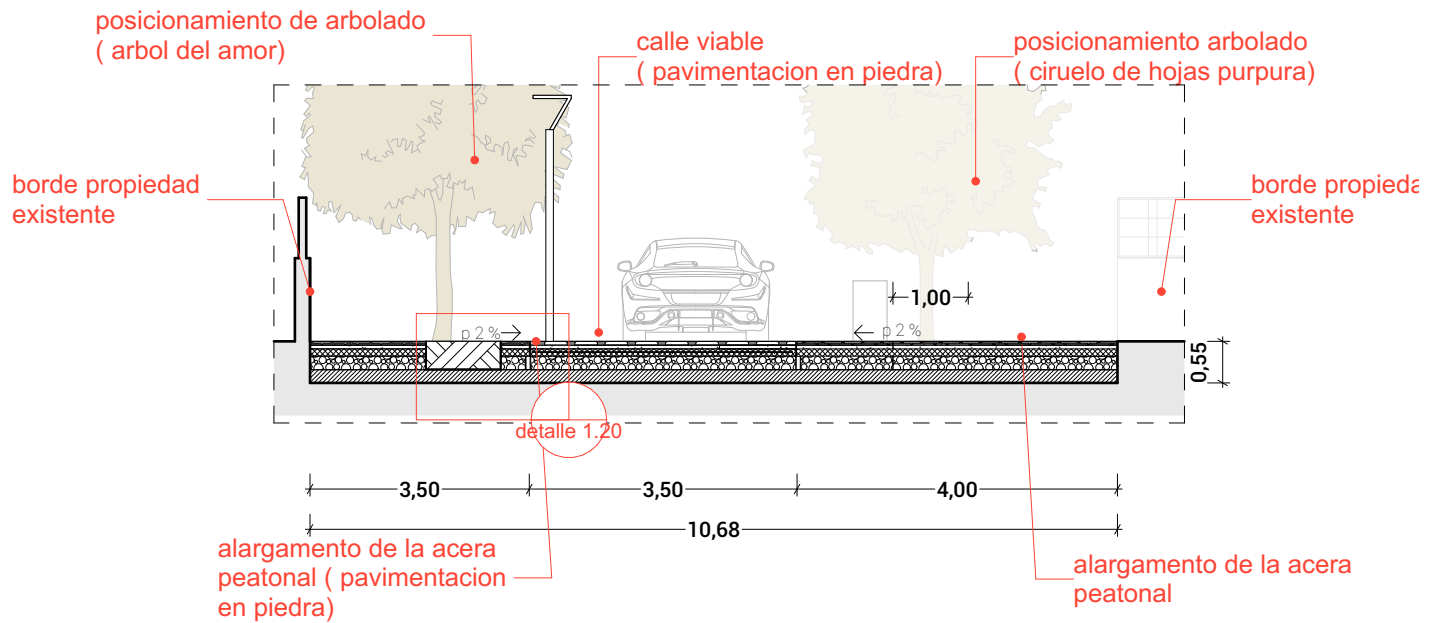


DETALLE CALLE DE LA RAPIDA

img 114_particular proyecto de calle de la Rabida (elaboración propia)

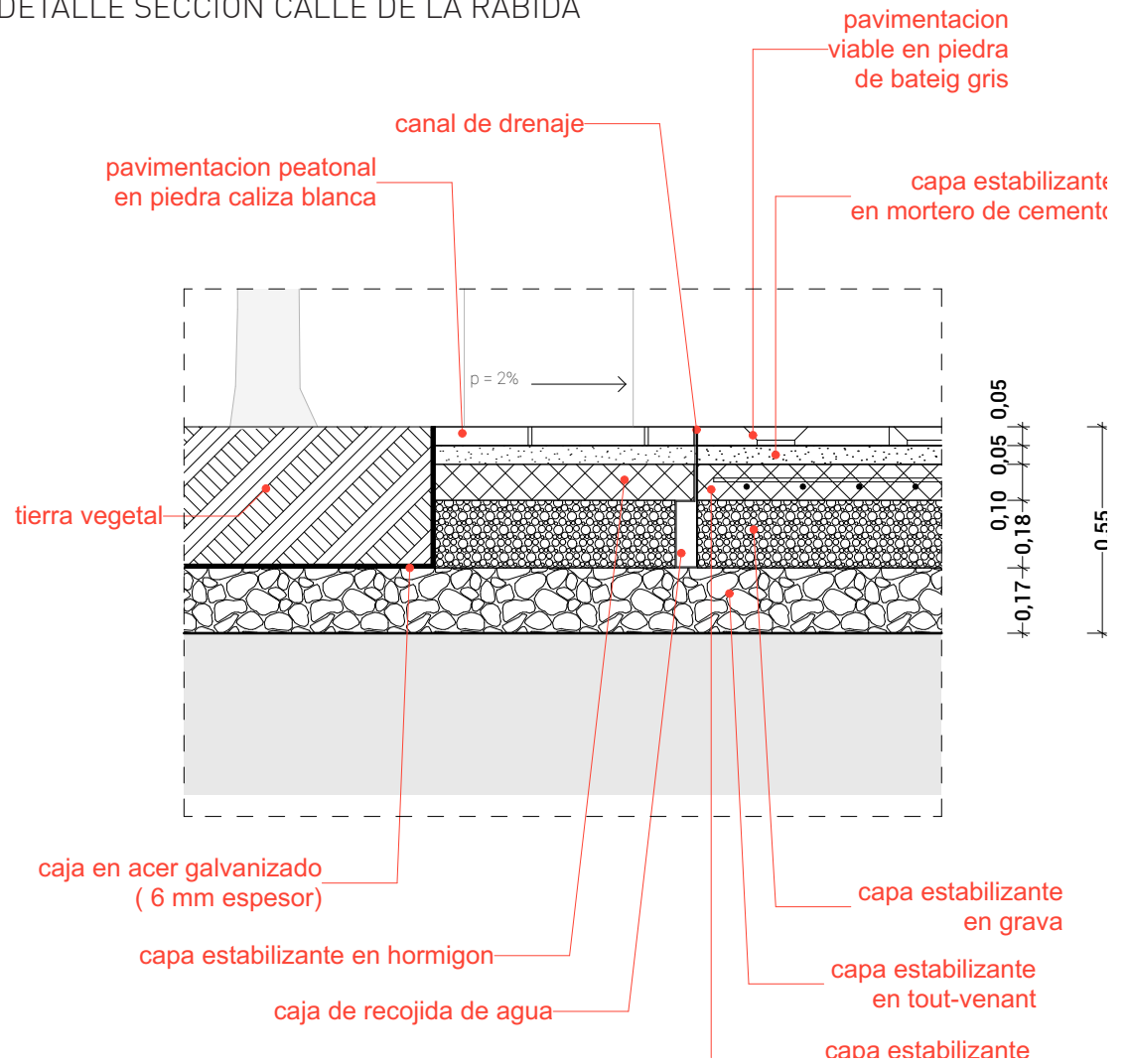


SECCIÓN TIPO DE CALLE DE LA RABIDA



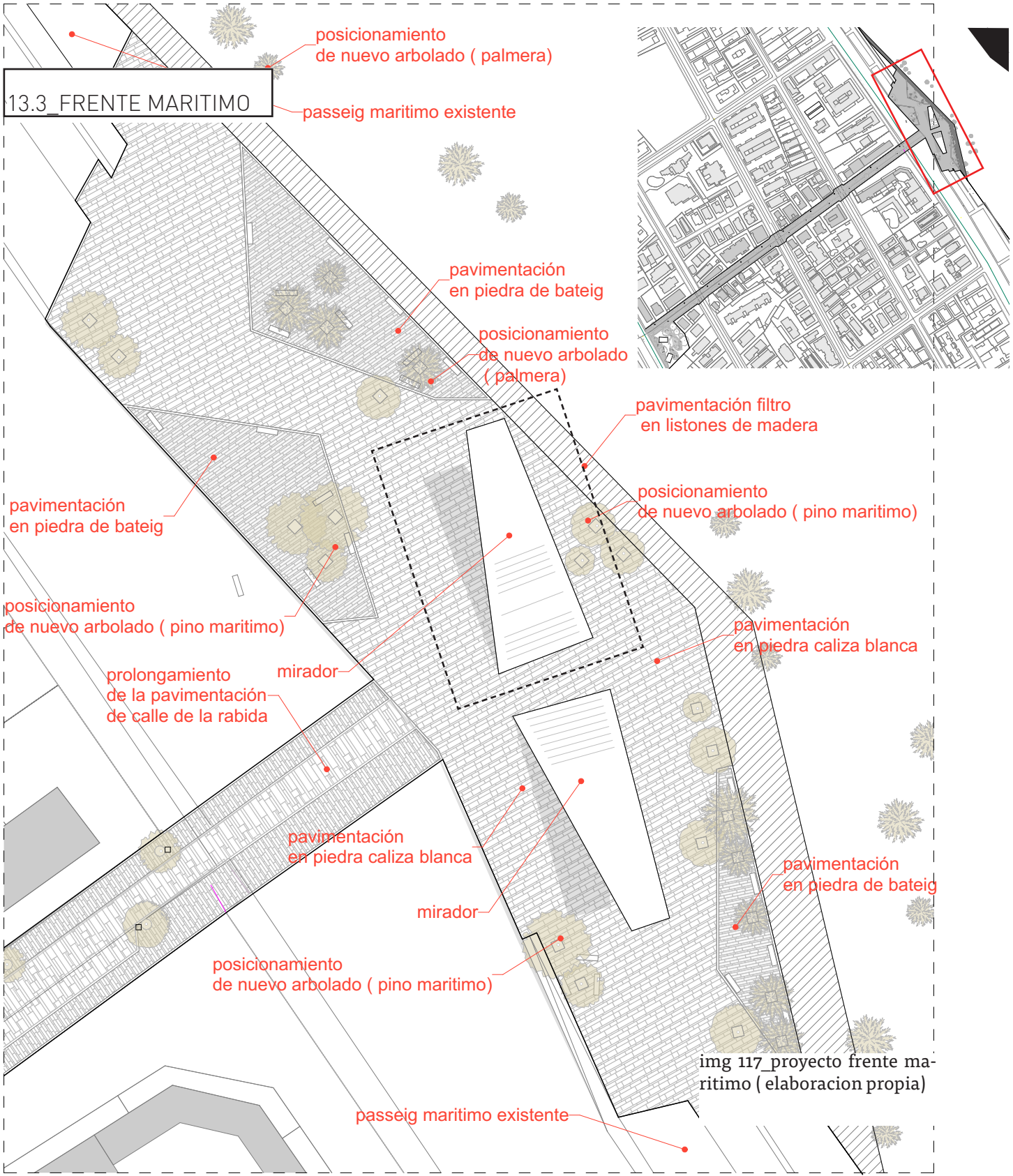
img 115_seccion en proyecto de calle de la Rabida (elaboracion propia)

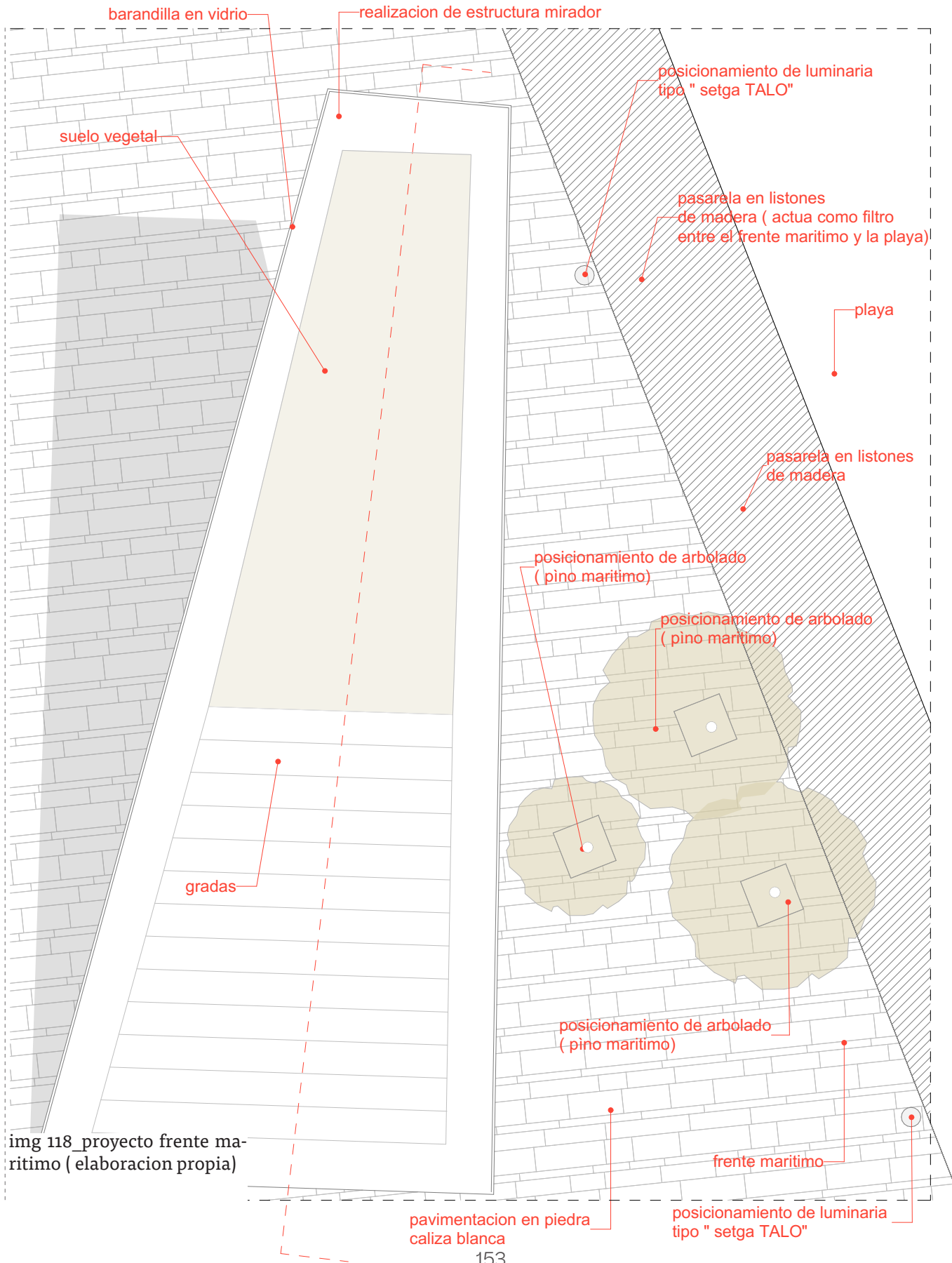
DETALLE SECCIÓN CALLE DE LA RABIDA



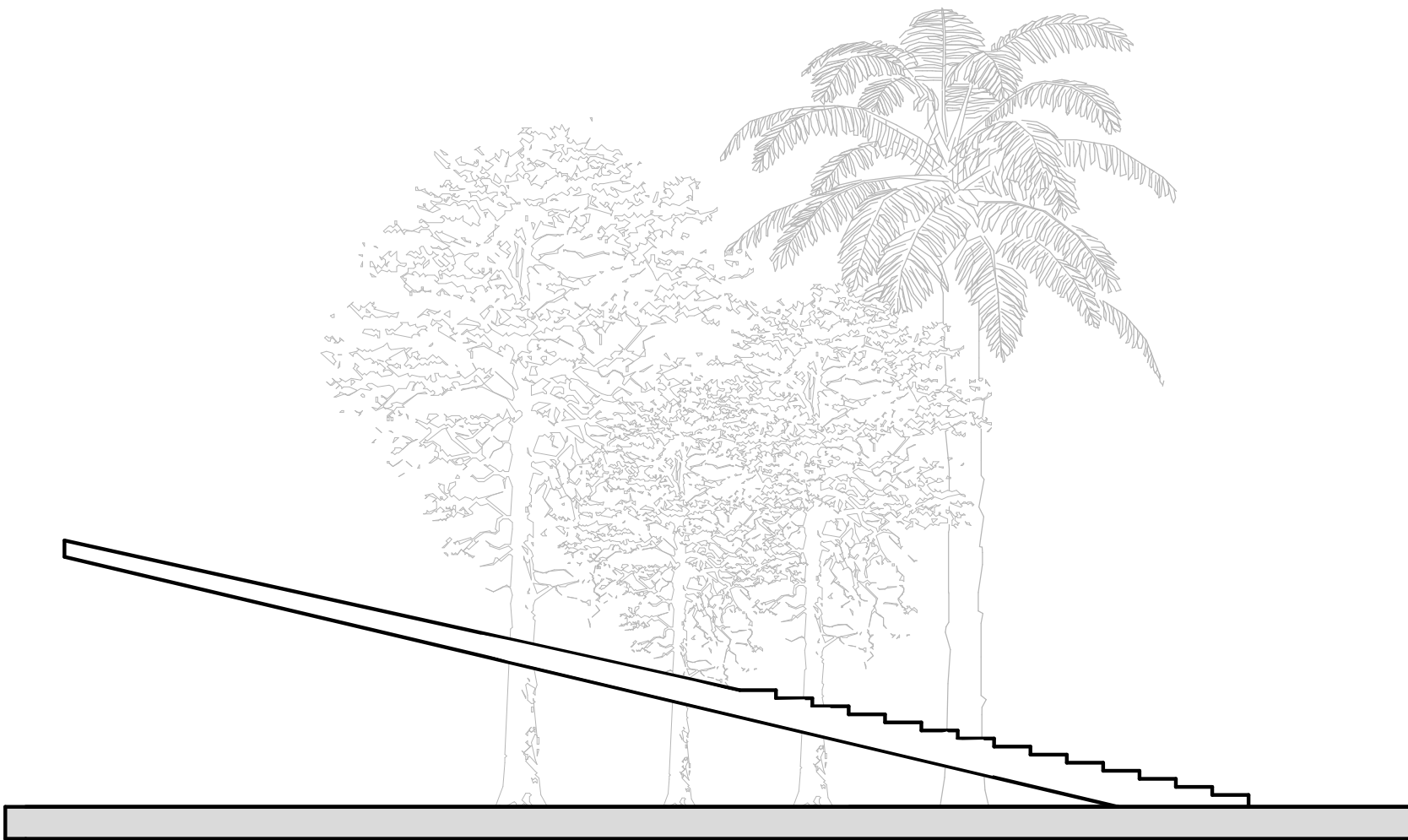
img 116_seccion en proyecto de calle de la Rabida (elaboración propia)

13.3_FRENTE MARITIMO





img 118 proyecto frente marítimo (elaboración propia)



SECCIÓN DEL MIRADOR



img 119_seccion mirador
(elaboracion propia)

14_FASES DEL PROYECTO

FASE 1 _ REMOCIÓN DE LA PAVIMENTACIÓN EXISTENTE

La fase 1 comprende de la remoción de todas las componentes actuales presentes : remoción de la acera existente; remoción del asfalto existente en la sección viable; remoción de otras eventuales capas presentes que pueden impedir las correctas operaciones posteriores.

FASE 2 _ EXCAVACION

La fase 2 consiste en la preparación del terreno para las operaciones posteriores; comprende de eventuales movimientos de tierra con recolocación de la misma en otros lugares.

FASE 3_ POSICIONAMIENTO NUEVAS INSTALACIONES

La fase 3 comprende del posicionamiento de nuevas instalaciones, como la nueva red eléctrica por el alumbrado y la red de riego de agua. Las instalaciones serán comprobadas antes de la fase 4.

FASE 4_ POSICIONAMIENTO NUEVA PAVIMENTACIÓN

La fase 4 comprende de los trabajos de puesta en obra de nueva pavimentación en la calle, en el parque y en la nueva operación de remodelación del frente marítimo. La pavimentación elegida se diferencia en dos tipologías de piedra, para explicitar las diferencias de uso entre viable y peatonal, y entre las varias partes del frente marítimo. Las pavimentaciones elegidas son : piedra de bateig; caliza blanca.

FASE 5 _ POSICIONAMIENTO ALUMBRADO

La fase 5 consiste en el posicionamiento de una nueva instalación de alumbrado :

Farola tipo “ ROUND” de la casa fabricante setga, por la calle de la Rabida;
Farola tipo “ TALO” de la casa fabricante setga, por el parque y el frente marítimo;

FASE 6_ POSICIONAMIENTO NUEVO ARBOLADO

La fase 6 comprende de la plantación del nuevo arbolado adentro del área de proyecto, después del posicionamiento de las nuevas instalaciones y de la pavimentación. La tipología de arbolado son las siguientes:

Algarrobo (*ceratonia siliqua*); chopo negro (*populus nigra*); pino marítimo (*pinus pinaster*); granado (*púnica granatum*);
Ciruelo de hojas purpura (*prunus cerasiferae var. nigra*); árbol del amor (*ceercis siliquastrum*).

FASE 7_ REALIZACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS ARQUITECTONICAS (en contemporánea)

La realización de las estructuras arquitectónicas comprende de las estructuras del parque y del frente marítimo.

La ejecución de las mismas se realiza al mismo tiempo que las otras fases anteriormente descritas, en cuanto los trabajos no pueden ser realizados de otra forma.

PARTE TERCERA

15_ANALISIS ESTRUCTURAL

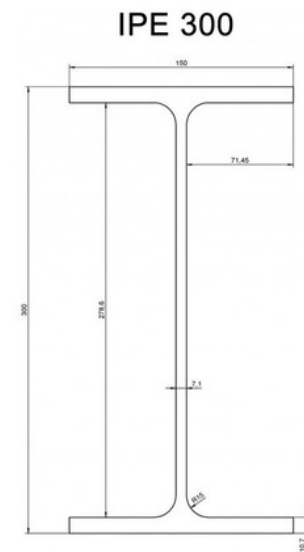
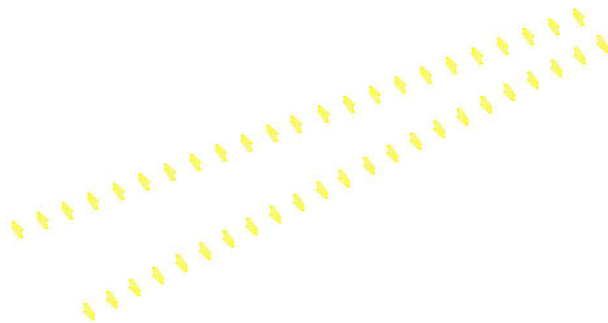
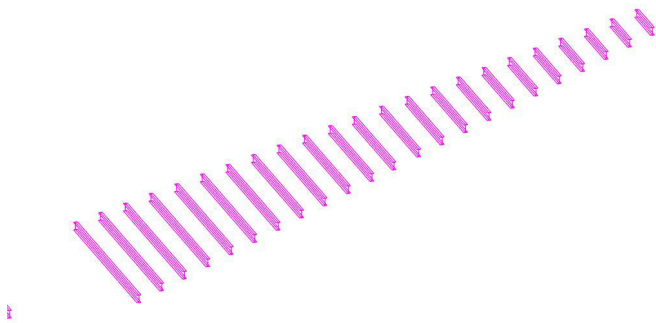
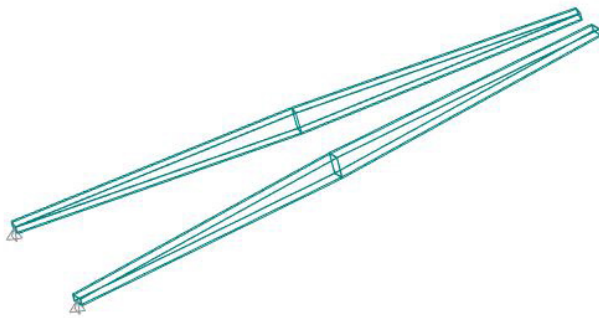
En este apartado se analiza la estructura del mirador, considerando sus componentes estructurales y las cargas que deben recibir y soportar.



ANALISIS DE LAS VIGAS

Se hace un primer calculo simplificado para sacar un predimensionado de las vigas utilizadas. Después de realizar unas pruebas en el modelo estructural en el programa Sap 2000, la elección de los perfiles ha sido de:

- vigas principales tubulares de sección variable rectangular;
- vigas secundarias IPE 300
- viguetas de sección variable IPE 300-200.



43,3 kg/m

DIAGRAMAS

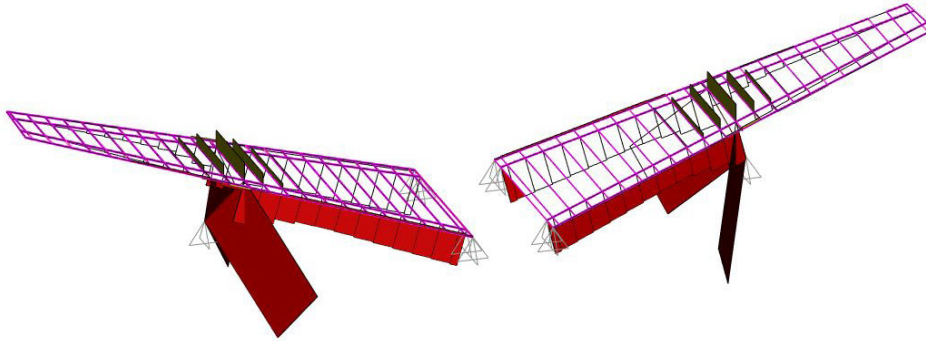


diagrama esfuerzo axial en ELSu

Display Frame Forces/Stresses

Case/Combo
Case/Combo Name: ELSu

Multivalued Options
 Envelope (Max or Min)
 Step: 1

Display Type
 Force Stress

Component
 Axial Force Torsion
 Shear 2-2 Moment 2-2
 Shear 3-3 Moment 3-3

Scaling for Diagram
 Automatic
 User Defined: 0,01

Options for Diagram
 Fill Diagram Show Values

Reset Form to Default Values
Reset Form to Current Window Settings
OK Close Apply

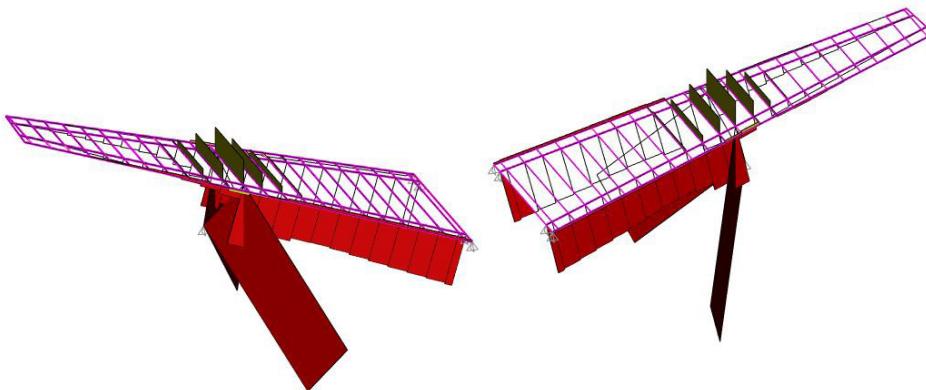


diagrama esfuerzo axial en ELUu

Display Frame Forces/Stresses

Case/Combo
Case/Combo Name: ELUu

Multivalued Options
 Envelope (Max or Min)
 Step: 1

Display Type
 Force Stress

Component
 Axial Force Torsion
 Shear 2-2 Moment 2-2
 Shear 3-3 Moment 3-3

Scaling for Diagram
 Automatic
 User Defined: 0,01

Options for Diagram
 Fill Diagram Show Values

Reset Form to Default Values
Reset Form to Current Window Settings
OK Close Apply

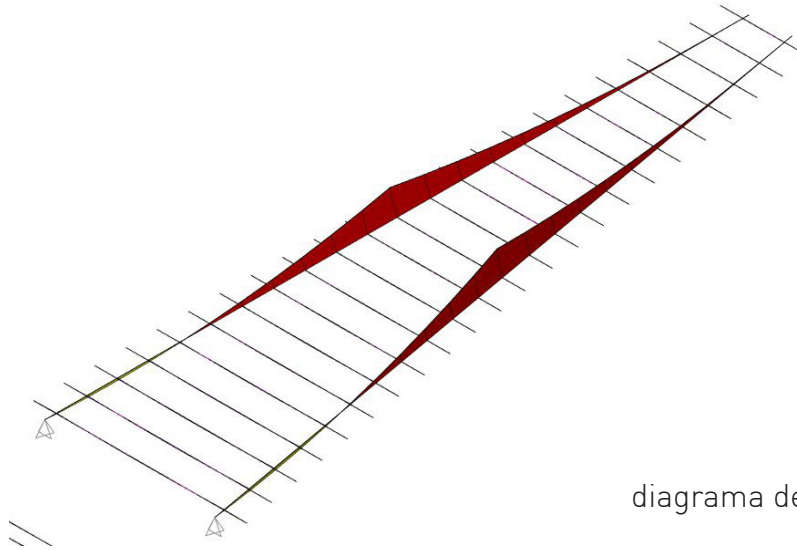


diagrama deformaciones momento en ELSu

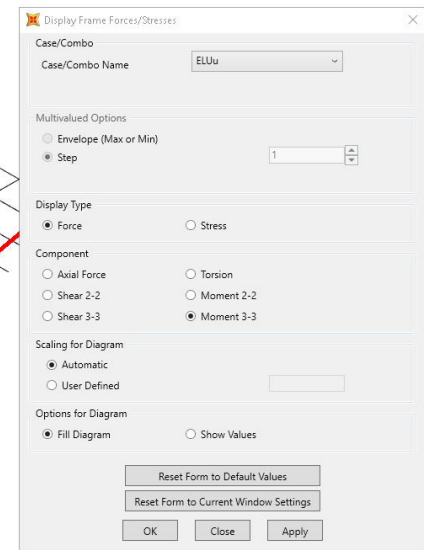
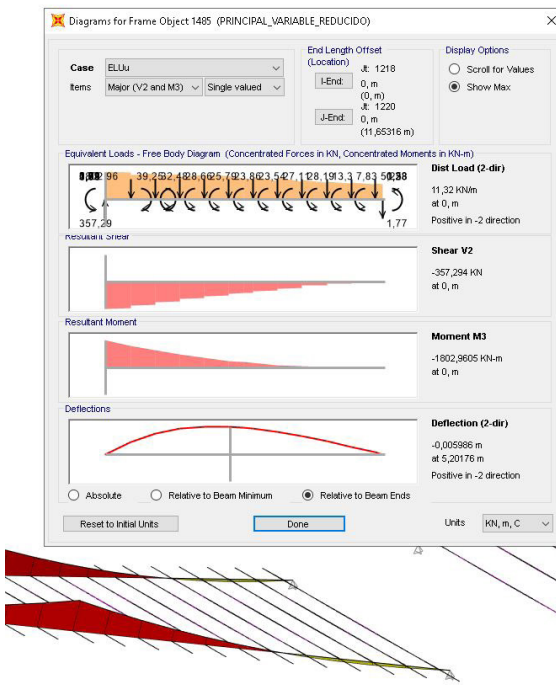


diagrama detalle momento en ELLU

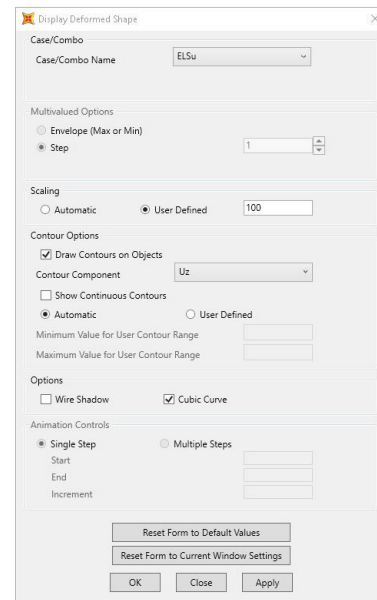
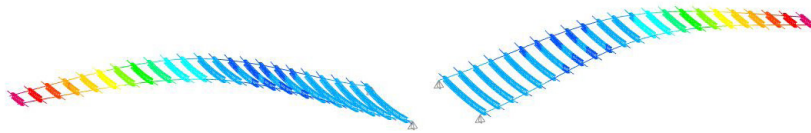


diagrama deformaciones en ELSu

Las cargas a soportar de las vigas son el forjado colaborante, y su carga muerta permanente, que se divide en una parte en cesped y una en piedra.

Peso propio forjado	2.25 kn/m ²
CMP cesped	0.25 kn/m ²
CMP piedra	1 kn/m ²
SCN (Valencia)	0,2 Kn/m ²
SCU (parte practicable)	5 kn/m ²
SCU (parte no practicable)	1 kn/m ²

Se puede observar como los perfiles cumplen con las diferentes combinaciones de cargas, y tambien con los valores admisibles de esfuerzo en las barras. Se decide entonces de mantener esta tipologia y perfiles, siendo que cumplen a los requisitos estructurales como esteticos, conferiendo a la estructura una forma ligera y dinamica.

FORJADO COLABORANTE

Se elige una losa mixta desde el catálogo de Hiasa, una empresa especializada en cubiertas y forjados ligeros.

En el particular se elige la combinación siguiente:

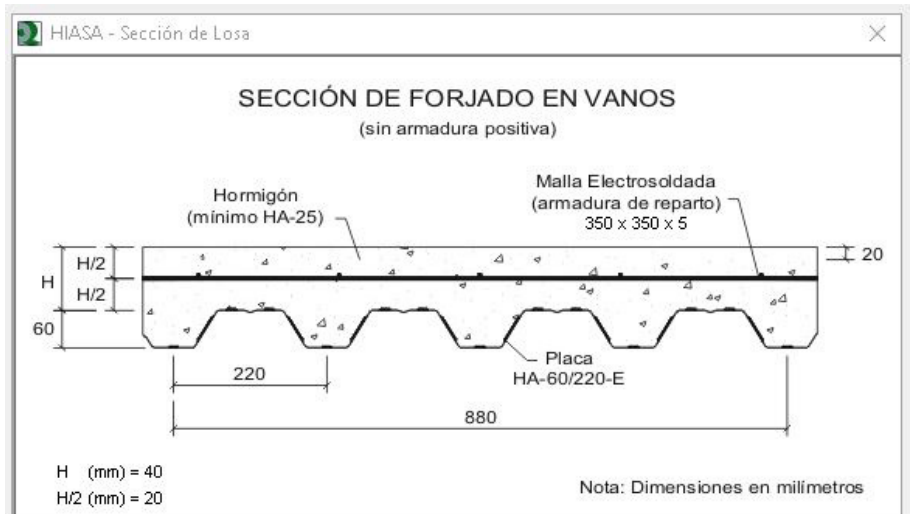
- chapa de acero HA-60/220-E (espesor 1 mm);
- losa en hormigón armado

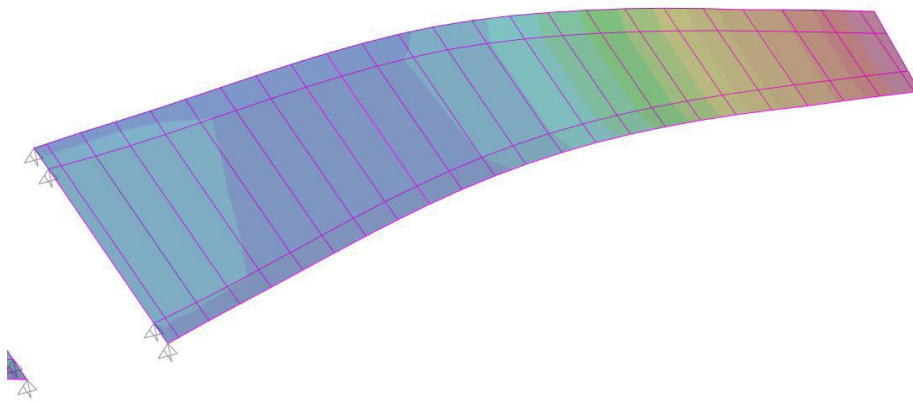
El peso total del forjado es al redondo de 2.25 kn/m², y por tanto entra adentro de la categoría de los forjados ligeros.

El forjado tiene un ancho de 1 m entre un apoyo el otro, siendo el apoyo en la parte central las vigas IPE 300, y en las partes exteriores las vigas de canto variable IPE 300-200.

Las cargas actuantes sobre el forjado son:

- CMP césped 0.25 kn/m²
- CMP piedra 1 kn/m²
- SCN (Valencia) 0.2 kn/m²
- SCU (parte practicable) 5 kn/m²
- SCU (parte no practicable) 1 kn/m²





Display Deformed Shape

Case/Combo Name: ELSu

Multivalued Options

Envelope (Max or Min)

Step

Step: 1

Scaling

Automatic

User Defined

User Defined: 100

Contour Options

Draw Contours on Objects

Contour Component: Uz

Show Continuous Contours

Automatic

User Defined

Minimum Value for User Contour Range: []

Maximum Value for User Contour Range: []

Options

Wire Shadow

Cubic Curve

Animation Controls

Single Step

Multiple Steps

Start: []

End: []

Increment: []

Reset Form to Default Values

Reset Form to Current Window Settings

OK Close Apply

E.3

3.5

0.

-3.5

-7.

10.5

-14.

-17.5

-21.

-24.5

-28.

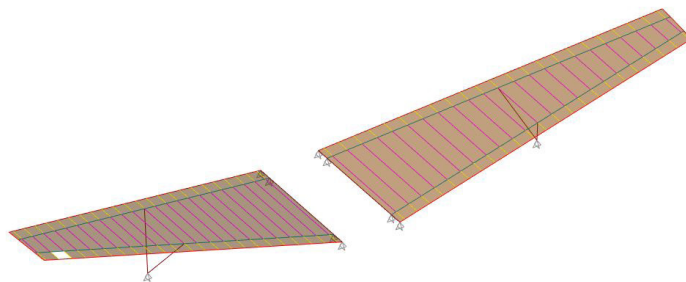
-31.5

-35.

-38.5

-42.

diagrama deformaciones en ELSu



Display Shell Stresses

Case/Combo
Case/Combo Name: ELUu

Multivalued Options
 Envelope Max
 Envelope Min
 Step: 1

Contour Range
 Automatic Contour Range
 User Defined Contour Range
 Minimum Value for User Contour Range: -10 kN-mm/mm
 Maximum Value for User Contour Range: 30.5 kN-mm/mm

Stress Averaging
 None
 At All Joints
 Over Objects and Groups (Set Groups...)

Miscellaneous Options
 Show Deformed Shape
 Show Continuous Contours (Enhanced Graphics)

Component Type
 Resultant Forces
 Shell Stresses
 Shell Strains
 Shell Layer
 Shell Layer
 Concrete D

Component
 F11
 F22
 F12
 FMax
 FMin
 FVM
 M11
 M22
 M12
 MMax
 MMin

Reset Form to Default Values
 Reset Form to Current Window Settings
 OK Close Apply

30.5
27.4
24.3
21.2
18.
14.9
11.8
8.7
5.6
2.5
0.7
-3.8
-6.9
-10.

valores estress del forjado en ELUu

COMPROBACIÓN DE RESISTENCIA DE CHAPA GRECADA COLABORANTE
DAVID GALLARDO LLOPIS - DICIEMBRE 2015

DATOS DE PARTIDA		
Materiales y geometría		
Fck	25	N/mm ²
Gc	1,50	
Fcd	16,67	N/mm ²
Fyk	500	N/mm ²
Gy	1,15	
Fyd	434,78	N/mm ²
Espesor Chapa Grecada	1	mm
Fsk	275	N/mm ²
Gs	1,05	
Fsd	261,90	N/mm ²
Canto Total	12	cm
Altura de Greca	6	cm
Espesor Capa Compresión	6,00	cm
Intereje Greca	22	cm
Ancho Medio Greca	15,6	cm
Recubrimiento Neto Armadura superior	2	cm

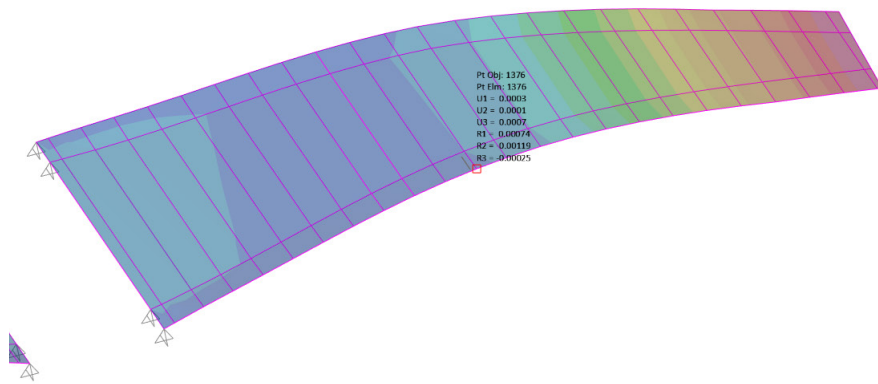
RESISTENCIA ELU		
FLEXIÓN POSITIVA (CHAPA HACE DE ARMADO DE BASE)		
Cuanfía que proporciona directamente la chapa grecada		
Longitud de chapa /m.a.	1,55	mm
Area de chapa metálica /m.a.	1 545,45	mm ²
Usd base	404,76	kN / m.a.
Canto útil	90,00	mm
M ult base	30,49	kNm/m.a.
Armadura de Refuerzo de positivos (en senos greca)		
Diámetro de refuerzo	1	mm
Cada cuántos senos	1	
Usd refuerzo	0,00	kN / m.a.
Usd base + refuerzo	404,76	kN / m.a.
Canto Útil Combinado	90,00	mm
M ult base + refuerzo	30,49	kNm/m.a.
FLEXIÓN NEGATIVA (ARMADURA SUPERIOR) Y CORTANTE APOYO		
Cuanfía que proporciona el armado de negativos (puede ser mallazo)		
Diámetro de base	8	mm
Distancia entre barras de base	20	cm
Usd base	109,27	kN / m.a.
Ancho comprimido efectivo /m.a.	0,71	m
Canto útil	96	mm
M ult base	9,84	kNm/m.a.
Cortante resistido sin armadura específica (chapa más armado superior)		
Epsilon	2,000000	
Cuanfía geométrica	0,003692	
Vu2 (hormigón)	34,270453	kN/m.a.
Vult (chapa)	82,478610	kN/m.a.
Vu2 (hormigón) + Vult (chapa)	116,75	kN/m.a.

DOMINIO
3
PROF. FN. [mm]
35,30

DOMINIO
3
PROF. FN. [mm]
35,30

DOMINIO
2
PROF. FN. [mm]
16,22

Valores flecha en ELSu



Display Deformed Shape

Case/Combo Case/Combo Name: ELSu

Multivalued Options

Envelope (Max or Min)
 Step

Scaling

Automatic
 User Defined: 100

Contour Options

Draw Contours on Objects
 Contour Component: Uz
 Show Continuous Contours
 Automatic User Defined
 Minimum Value for User Contour Range:
 Maximum Value for User Contour Range:

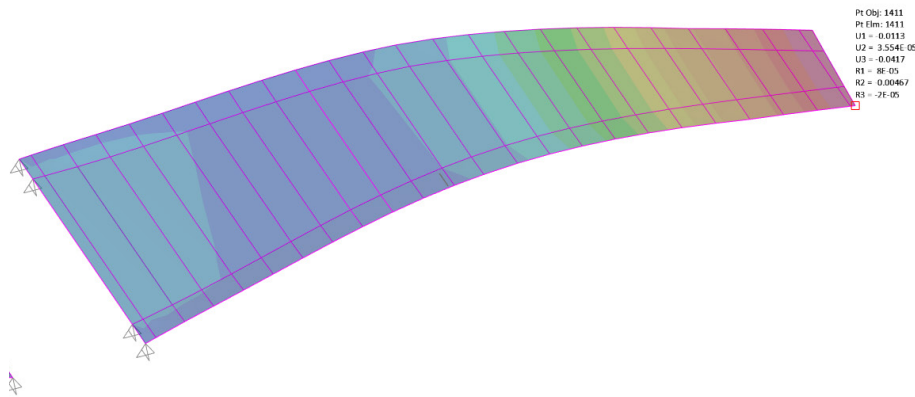
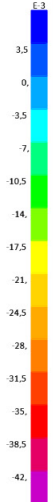
Options

Wire Shadow Cubic Curve

Animation Controls

Single Step Multiple Steps
 Start:
 End:
 Increment:

Reset Form to Default Values
 Reset Form to Current Window Settings
 OK Close Apply



Display Deformed Shape

Case/Combo Case/Combo Name: ELSu

Multivalued Options

Envelope (Max or Min)
 Step

Scaling

Automatic
 User Defined: 100

Contour Options

Draw Contours on Objects
 Contour Component: Uz
 Show Continuous Contours
 Automatic User Defined
 Minimum Value for User Contour Range:
 Maximum Value for User Contour Range:

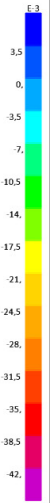
Options

Wire Shadow Cubic Curve

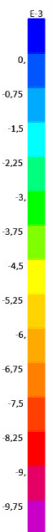
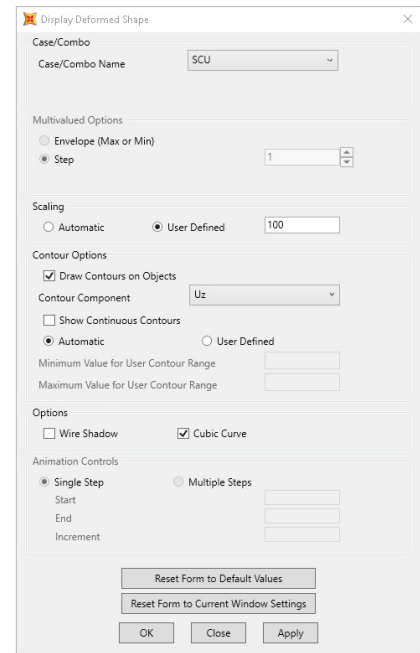
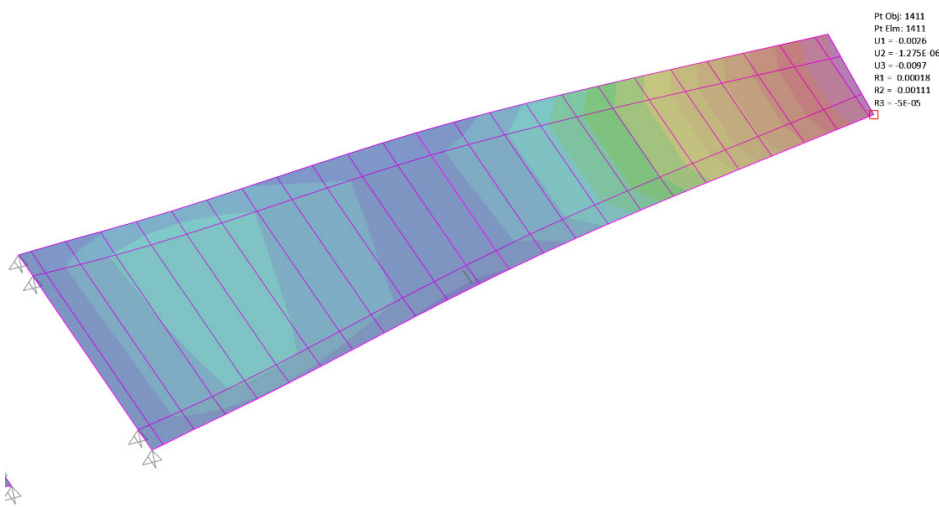
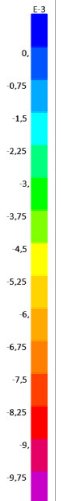
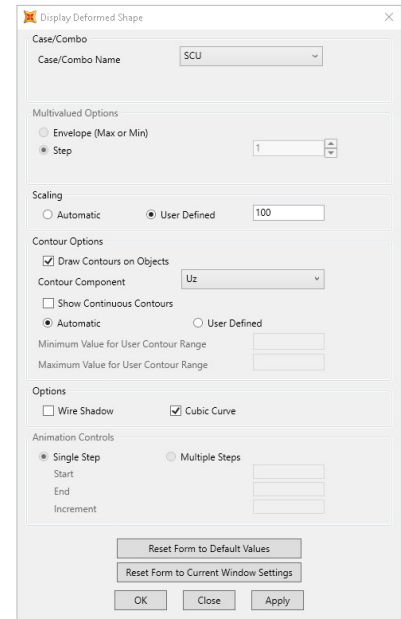
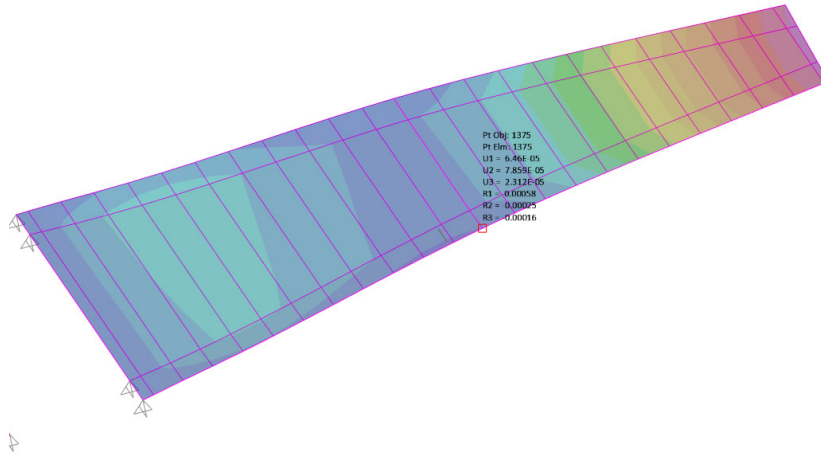
Animation Controls

Single Step Multiple Steps
 Start:
 End:
 Increment:

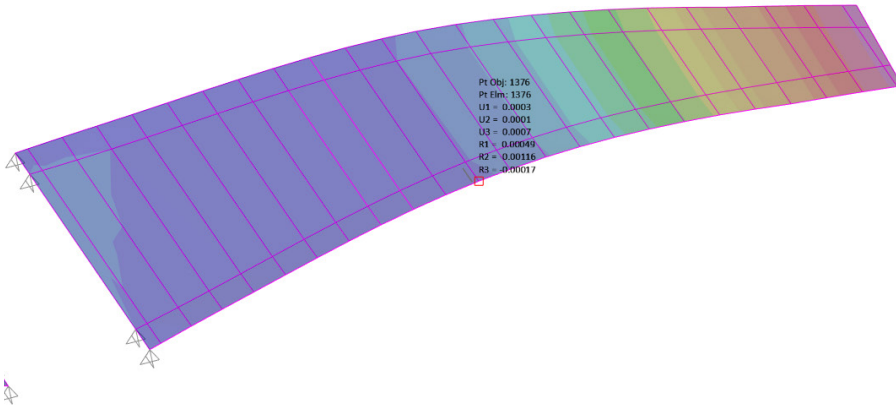
Reset Form to Default Values
 Reset Form to Current Window Settings
 OK Close Apply



Valores flecha en SCU



Valores flecha en ELSqpu



Display Deformed Shape

Case/Combo
Case/Combo Name: ELSqpu

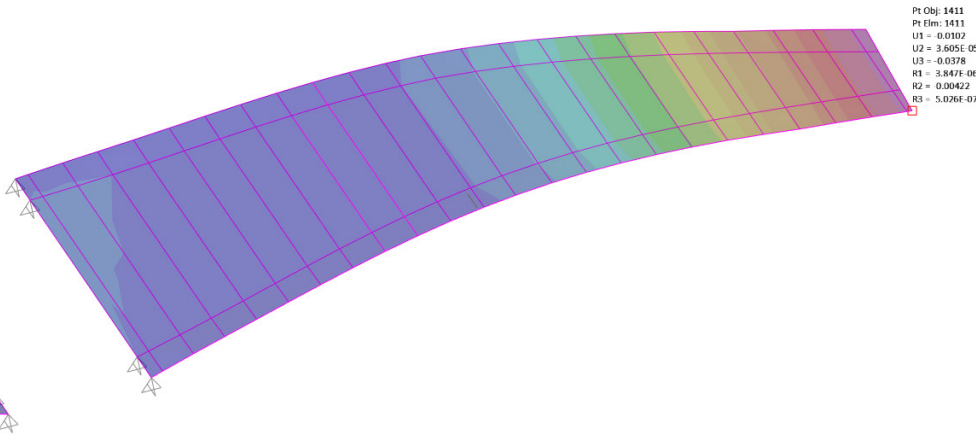
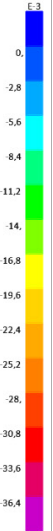
Multivalued Options
 Envelope (Max or Min)
 Step: 1

Scaling
 Automatic
 User Defined: 100

Contour Options
 Draw Contours on Objects
 Contour Component: Uz
 Show Continuous Contours
 Automatic
 User Defined
 Minimum Value for User Contour Range:
 Maximum Value for User Contour Range:

Options
 Wire Shadow
 Cubic Curve

Animation Controls
 Single Step
 Multiple Steps
 Start:
 End:
 Increment:



Display Deformed Shape

Case/Combo
Case/Combo Name: ELSqpu

Multivalued Options
 Envelope (Max or Min)
 Step: 1

Scaling
 Automatic
 User Defined: 100

Contour Options
 Draw Contours on Objects
 Contour Component: Uz
 Show Continuous Contours
 Automatic
 User Defined
 Minimum Value for User Contour Range:
 Maximum Value for User Contour Range:

Options
 Wire Shadow
 Cubic Curve

Animation Controls
 Single Step
 Multiple Steps
 Start:
 End:
 Increment:



		(1)	(2)	(3)
		INT. CONST.	CONF. USU.	APAR. OBRA
		ELSu	SCU	ELSqpu
		500	350	300
dz1	[mm]	0,70	0,02	0,70
dz2	[mm]	42,00	9,70	37,80
Delta_dz	[mm]	41,3	9,7	37,1
Distancia	[m]	17,58	17,58	17,58
Flecha	[L/]	851	3632	948

Se observaa como el forjado soporta de una forma optima las cargas actuantes en el mismo, siendo que lo valores de flecha son comprobados y resultan ser positivos y dentro de los límites.

16_CONCLUSIONES

En este trabajo comprobamos como a través de los planes de modernización y mejora de la competitividad se logran resolver los problemas de obsolescencia en los destinos turísticos. El consideró consideró la posibilidad de actuar a través de una propuesta de PMM dentro de una área sujeta a PRI en la Playa Norte de Gandia, en cuanto, como analizado previamente, que éste se trata de un instrumento muy ágil a la hora de actuar, que permite realizar modificaciones e intervenciones características mas específicas, así mismo el PRI brindó la oportunidad de poder actuar en la área elegida.

Se propuso un proyecto a través de un plan especial que se adapta a la normativa vigente, de manera de sacar provecho de su particularidad, obteniendo unas soluciones mejores, a la hora de establecer un proyecto tanto urbano como arquitectónico. El proyecto se concretiza con la realización de un parque, obtenido reutilizando unos solares vacíos; la rehabilitación de la calle de la Rabida, y la remodelación de una parte del frente marítimo a través de intervenciones sobre la pavimentación, el arbolado y una estructura arquitectónica con destinación de uso como mirador.

Con el mismo proyecto se quiso lanzar una propuesta sobre como podrían encontrarse nuevas oportunidades donde actualmente, causa normativa vigente, no hay, y que sufren de falta de ideas.

Entonces el proyecto, de esta manera, pretende solucionar también el problema del atractivo turístico que ahora va perdiendo su potencial, a causa de la madurez del destino, y también pretende ganar aprobación por parte de la población local, intentando resolver problemas de diversa índole, dando la prioridad al ciudadano.

Finalmente se demuestra como la solución planeada no esta vinculada a la área estudiada, sino que tambien puede replicarse y ejecutarse en otras partes, transformándola en un punto de referencia y una guía para inter-

venciones futuras.

Se hace oportuno señalar por fin, como la importancia de contar con un plan especial a aplicar al interior de una área como la analizada, ya que es un aspecto fundamental para obtener unos resultados cercanos a cubrir las necesidades reales del sitio en cuestión, siendo por su naturaleza muy versátiles, permiten una buena integración con el proyecto, sin sacrificar nada a la idea original y además dando la posibilidad de abrir nuevas oportunidades en base al planeamiento general.

17_BIBLIOGRAFIA

Referencias Imagenes

Imagen 1_ Tarjeta postal con foto original de turistas en un playa de Gandia.(www.todocoleccion.net)

Imagen 2_ Tarjeta postal con foto original de turistas en un playa de Gandia. (www.todocoleccion.net)

Imagen 3_ Tarjeta postal con foto original de establecimientos turísticos.(www.todocoleccion.net)

Imagen 4_ Obsolescencia programada, Christopher Dombres (www.medium.com)

Imagen 5_ Planned Obsolescence (www.adopteunbureau.fr)

Imagen 6__ Shelf life of various everyday ítems (www.reddit.com)

Imagen 7 _planned obsolescence (www.artnet.com)

Imagen 8 _ you are obsolete (www.comixology.fr)

Imagen 9 _incandescent light bulb (www.pinterest.pt)

Imagen 10_ manifiesto de primeras bombillas (www.gettyimages.es)

Imagen 11_ Ejemplo de reutilizo de zapatillas (www.eticamente.net)

Imagen 12_ Fabrica abandonada Frasinini (www.repubblica.it)

Imagen 13_ - Casas abandonadas en Caltanissetta, Sicilia (www.seguo.news.it)

Imagen 14_ viviendas Cabanyal (www.elmundo.uecdn.es)

Imagen 15_ barrio Cabanyal (www.static.eldiario.es)

Imagen 16_ Vista aerea de PruittIgoe e Vaughn Housing Projects (www.futurearchitecturelibrary.org)

Imagen 17_ Foto historica de la demoliciónPruittIgoe (www.wilderutopia.org)

Imagen 18_ Hamamyolu urban deck (www.landezine.com)

Imagen 19_ Intervención:Place de la Fontaine Chaude dax France (www.landezine.com)

Imagen 20_ Rosa Luxembourg garden (www.landezine.com)

Imagen 21_ Rosa Luxembourg garden (www.landezine.com).

Imagen 22_ The Rehabilitation of Post-War Housing Blocks in 7 Projects_ Transformation Bordeaux (www.archdaily.com)

Imagen 23_ Hotel nunca acabado (www.pinimg.com)

Imagen 24_ Hotel Biarritz_foto historica (www.lugaresabandonados.com)

Imagen 25_ Hotel Biarritz_foto actual (www.lugaresabandonados.com)

Imagen 26_ grafico del desarrollo del destino turistico de Butler (elaboración propia)

Imagen 27_ Establecimiento de Platamona (Cerdena) (www.sardegnaabandonata.it)

Imagen 28_ circulo vicioso de obsolescencia del destino turistico (elaboración propia a partir del grafico de Temes)

Imagen 29_ “tourists II”, Duane Hanson (www.danielleaklebes.files.wordpress.com)

Imagen 30_ foto historica de paseo a la playa (www.elretrovisorblog.files.wordpress.com)

Imagen 31_ foto historica de paseo a la playa (www.elretrovisorblog.files.wordpress.com)

Imagen 32_ turismo sostenible (www.gacetadelturismo.com)

Imagen 33_ circulo virtuoso de obsolescencia del destino turistico (elaboración propia a partir del grafico de Temes)

Imagen 34_ paseo maritimo Benidorm (www.carlosferrater.com)

Imagen 35_ manifiesto “ consorci Platja de Palma” (www.image.slidesharecdn.com)

Imagen 36_ masterplan “ consorci Platja de Palma”(www.consorcipltjapalma.palma.cat)

Imagen 37_ mapa de San Bartolomé da Tirajana (www.pisos.com)

Imagen 38_ playa de Maspalomas de San Bartolomé da Tirajana (www.infoplayas.com)

Imagen 39_ mapa de Puerto de la Cruz (www.weather-forecast.com)

Imagen 40_ mapa de Puerto de la Cruz (www.weather-forecast.com)

Imagen 41_ objetivos plan de Tenerife Puerto de la Cruz (www.consorcioportodelacruz.com)

Imagen 42_ mapa de la costa del sol occidental (www.upload.wikimedia.org)

Imagen 43_ aviso publico en el sitio del consorcio (www.consorciplatjadedpalma.palma.cat)

Imagen 44_ embellecimiento accesos de la autopista 32 (www.bp.blogspot.com)

Imagen 45_ remodelación de la plaza (www.bp.blogspot.com)

Imagen 46_ remodelación de la plaza Solymar (www.bp.blogspot.com)

Imagen 47_ fotosimulación de propuesta de intervención (www.datosde lanzarote.com)

Imagen 48_ concept proyecto frente maritimo costa Adeje (www.planesmodernizacioncanaria.es)

Imagen 49_ Listado de actuaciones en el espacio publico del PMM de costa Adeje
(www.planesmodernizacioncanaria.es)

Imagen 50_ Listado de actuaciones en el sistema costero del PMM de costa Adeje

(www.planesmodernizacioncanaria.es)

Imagen 51_ Fotosimulaciones de actuaciones en el sistema costero del PMM de costa Adeje (www.planesmodernizacioncanaria.es)

Imagen 52_ Listado de actuaciones en el espacio libre del PMM de costa Adeje (www.planesmodernizacioncanaria.es)

Imagen 53_ Fotosimulaciones (www.planesmodernizacioncanaria.es)

Imagen 54_ Fotosimulaciones (www.planesmodernizacioncanaria.es)

Imagen 55_ Fotosimulaciones (www.planesmodernizacioncanaria.es)

Imagen 56_ Ejemplos de actuaciones en en la reforma de la planta hotelera (www.planesmodernizacioncanaria.es)

Imagen 58_ fotosimulacion de intervencion en el puerto del Carmen (www.datoslanzarote.es)

Imagen 59_ carta historica del puerto de Gandia(Playa de Gandia: caso de estudio, patrimonio moderno, senas de identidad. La experiencia de Gandia; Jordà C., Palomares M).

Imagen 60_ postal historico de Gandia (www.pinterest.es)

Imagen 61 _plan general expansion Platja Nord Gandia

(Playa de Gandia: caso de estudio, patrimonio moderno, senas de identidad. La experiencia de Gandia; Jordà C., Palomares M)

Imagen 62_ postal historico de Gandia (www.todocolleccion.es)

Imagen 63 _ postal historico de Gandia (www.todocolleccion.es)

Imagen 64_ postal historico de Gandia (www.todocolleccion.es)

Imagen 65_ postal historico de Gandia (www.todocolleccion.es)

Imagen 66_ iglesia San Nicolas(www.germancabo.com)

Imagen 67_ iglesia San Nicolas(www.germancabo.com)

Imagen 68_ mapa muta de la comunitat valenciana (elaboracion propia)

Imagen 68_ mapa muta de la comunitat valenciana (elaboracion propia)

Imagen 69_ mapa muta de la comunitat valenciana (elaboracion propia)

Imagen 70_ area de intervenci3n del nuevo PRI (www.ayutamientogandia.es)

Imagen 71_ encuadramiento area proyectual (www.googleearth.com)

Imagen 72_ area de intervencion de rehabilitacion de los solares vacillos (elaboraci3n propia)

Imagen 73_ encuadramiento de los solares abandonados (google maps)

Imagen 74_ encuadramiento de los solares abandonados (google maps)

Imagen 75_ encuadramiento de los solares abandonados (google maps)

Imagen 76_ estado actual de Calle de la Rabida (google street view)

Imagen 77_ estado actual de Calle de la Rabida (google street view)

Imagen 78_ area de intervencion de la rehabilitacion del frente marítimo (google earth pro)

Imagen 79_ estado actual del frente marítimo (google street view)

Imagen 80_ concept del proyecto (elaboracion propia)

Imagen 81_ croquis de la remodelacion de los solares vacíos (elaboracion propia)

Imagen 82_ croquis de la remodelacion del frente marítimo (elaboracion propia)

Imagen 83_ croquis de la estructura mirador (elaboracion propia)

Imagen 84_ esquemas generales de funcionamiento del proyecto (elaboracion propia)

Imagen 85_ esquemas generales de funcionamiento del proyecto (elaboracion propia)

Imagen 86 _proyecto (elaboracion propia)

Imagen 87_ equemas funcionales calle de la Rabida (elaboracion propia)

Imagen 88_ particular proyecto de calle de la Rabida (elaboracion propia)

Imagen 89_ equemas funcionales del parque (elaboracion propia)

Imagen 90_ fotosimulacion del proyecto del parque (elaboracion propia)

Imagen 91_ particular del proyecto del parque (elaboracion propia)

Imagen 92 _esquemas funcionales de proyecto (elaboracion propia)

Imagen 93 _ fotosimulacion del proyecto (elaboracion propia)

Imagen 94_ propuesta de intervencion en el frente maritimo(elaboracion propia)

Imagen 95_ ejemplo de pavimentacion en piedra(www.landezine.com)

Imagen 96_ ejemplo de piedra de bateig(www.bateig.com)

Imagen 97_ ejemplo de caliza blanca(www.brucjardi.com)

Imagen 98_ luminaria setga tipo Round (www.setga.es)

Imagen 99_ luminaria setga tipo Round (www.setga.es)

Imagen 100_ luminaria setga tipo Round (www.setga.es)

Imagen 101_ luminaria setga tipo Talo (www.setga.es)

Imagen 102 _luminaria setga tipo Talo (www.setga.es)

Imagen 103 _luminaria setga tipo Talo (www.setga.es)

Imagen 104 _ movimiento de tierra (www.elaboracionpropria.es)

Imagen 105_ tabla tipologia de arbolado (Lekustudio SLP)

Imagen 106 _tabla tipologia de arbolado (Lekustudio SLP)

Imagen 107_ palma canariensis (www.wikipedia.com)

Imagen 108_ banco UTC Alba (www.mobiliariurbano.org)

Imagen 109_ banco UTC Alba (www.mobiliariurbano.org)

Imagen 110_ particular proyecto del parque (elaboracion propia)

Imagen 111_ proyecto (elaboracion propia)

Imagen 112 _particular proyecto del parque (elaboracion propia)

Imagen 113_ particular proyecto de calle de la Rabida (elaboracion propia)

Imagen 114_ particular proyecto de calle de la Rabida (elaboracion propia)

Imagen 115_ seccion en proyecto de calle de la Rabida (elaboracion propia)

Imagen 116_ seccion en proyecto de calle de la Rabida (elaboracion propia)

Imagen 117_ proyecto frente marítimo (elaboracion propia)

Imagen 118_ proyecto frente marítimo (elaboracion propia)

Imagen 119_ seccion mirador (elaboracion propia)

Artículos

- Ledesma Gonzalez, Oswaldo. “ El nuevo modelo turístico del Puerto de la Cruz: renovación y reposicionamiento”. Catharum, revista de Ciencias Sociales y Humanidades del Instituto de Estudios Hispánicos de Canarias, n 16, 2017.
- Vera Rebollo, J. Fernando; Baños Castiñeira, Carlos. “ Renovación y reestructuración de los destinos turísticos consolidados del litoral : las practicas recreativas en la evolución del espacio turístico”. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles. N 53- 2010 pag. 329-353.
- Simancas Cruz, Moises; de Souza Iglesias, Andres; Nuñez Cano. “ La renovación de los espacios públicos de las áreas turísticas consolidadas”. Análisis de política de ordenación, capítulo 8 . pag. 185-213.
- Simancas Cruz, Moises.” El fracaso de la renovación de áreas turísticas consolidadas de litoral a través de la sustitución de la oferta de alojamiento obsoleta : la experiencia de las islas canarias”. Cuadernos de turismo, n 27 . pag 875-906.
- Gonzalez Hernandez, Matias. “ Obsolescencia y políticas de renovación medioambiental en el sector turístico”. Cuadernos económicos de ICE. Enero 2006. Pag 154-176.
- Simancas Cruz, Moises; Temes Cordovez, Rafael; Garcia Amaya, Alicia. “Intervenciones de regeneración en áreas turísticas de litoral. Una propuesta de homogeneización terminológica”. ACE, 02-2020 . Pag. 1-25.
- Sendra, Pablo. “ Metodologías de investigación y acción en el espacio público obsoleto”. Pag . 1-8.

- Cambrils Camarena, Joan; Nacher Escriche. "Reposicionamiento en destinos maduros. El caso de Gandia". Estudios Turísticos, n 166. Pag 115-131.
- Ferrandis Martinez, Adrian. " Gandia y sus practicas de renovación turística". Seminario internacional " renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral", noviembre 2011. Pag. 1 -20.
- Garcia, S. " Diseño urbano y espacio publico en contextos de regeneración urbana integrada: conceptos, marco institucional y experiencias recientes". Zarch : journal of Interdisciplinary studies in Architecture and Urbanism". 2017.
- Alvarez, A; Camerìn, F." La herencia del urban renewal en los procesos de regeneración urbana : el recorrido renovación-regeneracion a debate. Ciudad y territorio. Estudios territoriales".
- Teràn, F. " El pasado activo : del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad. Madrid, Akal. 2009.
- Perez, F. " En los orígenes del turismo moderno. Arquitectura para el ocio en el transito a las sociedad de masas". Actas III congreso Pocomoro Iberico, pag 15,34. 2003.
- Butler. " The concept of a tourist area cycle of evolution : implications for management resource". 1980.
- Roberts; Skyes . " Urban Regeneration. A handbook". London, thousand oaks, calif. Bage Publications. LTD.
- Gallardo, C. " Turismo y ordenación del litoral costasoleño, la necesidad de un cambio sostenible". Universidad Politecnica de Valencia.

TESIS

- Temes Cordoves, Rafael. “ El tapis de Penelope, transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial”. UPV, 2007.
- Martin Guillen, Beatriz. “ Los planes de Modernización, mejora e incremento de la competitividad de sector turístico de Canarias”. UPV, 2016
- Ruiz Hilario, Isabel. “ Estrategias de regeneración urbana de destinos turísticos de costa maduros y puesta en valor de elementos propios de su arquitectura moderna. El caso de Playa de San Juan en Alicante. UPV.
- Del Rocio Sarabia Ruda, Maria. “ Los planes de reconversion de destinos en España: entre las expectativas de la planificación y la realidad de los resultados”. Universidad de Sevilla. 2019

LEYES

- Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias

17_AGRADECIMIENTOS

Al final de todo este trabajo, y de todo este periodo en general de estancia en España, siento que tengo que agradecer un par de personas, por su apoyo, por su tiempo y por su cercanía.

Antes que todo, un agradecimiento particular a mis profesores, Rafa Temes y David Gallardo, quienes han estado siempre disponibles para resolver cualquiera duda y, con su tiempo, me han ayudado a realizar este trabajo de una forma, espero, completa y satisfactoria. Muchas gracias por todo.

También agradezco al profesor Jorge Hervás, por su tiempo, y su disponibilidad en permitirme seguir algunas clases sobre los PRI y también por la disponibilidad para mandarme link y documentos sobre el plan de reforma interior de Gandia: sin eso toda la propuesta habría sido imposible de ejecutar.

Quiero también agradecer por su cercanía y gran disponibilidad Pascual Herrero: gracias por haberme dado la posibilidad de vivir un poco de arquitectura tanto con visitas a las obras como charlas al lado de una botella de vino, siempre muy interesantes!

Un agradecimiento muy fuerte a mi familia, la cual siempre me ha apoyado en mi elección de partir por España una segunda vez, poder cursar el master y vivir esta nueva experiencia de vida.

De todos los amigos y colegas, me gustaría agradecer Coke, Francesca y Sebastian y Paola: los más cercanos a mí en esta pequeña aventura, y siempre disponibles para ayudar, tanto en asuntos profesionales como en otras formas. Muchísimas gracias por sus momentos, sus consejos, su cercanía ecc, lo agradezco muchísimo.

Un agradecimiento a toda la familia del 15C, que ha sido mucho más que una casa, ha sido un estilo de vida.

Gracias a todos los que hicieron parte de eso : Solange, Antonio, Coke,

Adolfo, Morgane, Isa, Diana, Marika y también Vicho y Diego. Gracias por todo, y por haberme dado una segunda casa.

Por ultimo gracias a toda la banda, todos los amigos con quienes después del master siempre íbamos a tomar, a charlar, a reír y pasar buenos momentos. En particular Camilo, Jay, Miguel, Janik, Samir y todos los demás.

Gracias a todos los colegas, como Angelica, Armando Y Victor: aunque la pandemia cortó la posibilidad de seguir con el día día de la universidad, siempre tendré un recuerdo muy lindo de ustedes.

Gracias a todos por esta pequeña aventura. Espero con todo mi mismo que sea solo el comienzo por otra.

Andrea

