

LA POLÍTICA PÚBLICA DE RENOVACIÓN DE LOS DESTINOS TURÍSTICOS DE LITORAL DE CANARIAS

Aplicación a los alojamientos
de San Bartolomé de Tirajana

Doctorando

José Manuel Sanabria Díaz

Codirectores

Dr. D. Moisés Simancas Cruz

Dra. Dña. Teresa Aguiar Quintana

Doctorado en Turismo, Economía y Gestión
Las Palmas de Gran Canaria, 2020





*Programa de Doctorado
en Turismo, Economía y Gestión*

*Instituto Universitario de Turismo y Desarrollo Económico (TIDES)
y Facultad de Economía, Empresa y Turismo (FEET)*

**LA POLÍTICA PÚBLICA
DE RENOVACIÓN DE LOS DESTINOS
TURÍSTICOS DE LITORAL DE CANARIAS**
Aplicación a los alojamientos
de San Bartolomé de Tirajana

Tesis doctoral presentada por Don José Manuel Sanabria Díaz

Dirigida por Dr. D. Moisés Simancas Cruz
y Dra. Dña. Teresa Aguiar Quintana

Director
Dr. D. Moisés
Simancas Cruz

Director
Dra. Dña. Teresa
Aguiar Quintana

Doctorando
D. José Manuel
Sanabria Díaz

Las Palmas de Gran Canaria, octubre de 2020

LA POLÍTICA PÚBLICA DE RENOVACIÓN DE LOS DESTINOS TURÍSTICOS DE LITORAL DE CANARIAS

**Aplicación a los alojamientos
de San Bartolomé de Tirajana**

José Manuel Sanabria Díaz

A mis padres (siempre y cada día),
a mi familia (a la breve y a la extensa).
A ti.

*A mí una pobrecilla
mesa de amable paz bien abastada
me basta, y la vajilla,
de fino oro labrada
sea de quien la mar no teme airada.
(Fray Luis de León)*

ÍNDICE

Agradecimientos	17
Introducción	19
<i>Introduction</i>	23

PARTE 1. PLANTEAMIENTO TEÓRICO Y METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN

Capítulo 1. El papel de las normas urbanísticas en el desarrollo territorial del turismo.....	29
1.1. La etapa preconstitucional: el urbanismo como instrumento de creación de espacios turísticos de litoral	29
1.2. La etapa autonómica: el Urbanismo como instrumento de expansión y consolidación territorial de los espacios turísticos de litoral en Canarias	48
1.3. El Urbanismo como instrumento de regeneración de los destinos turísticos: los incentivos urbanísticos como instrumentos de renovación de los destinos turísticos de litoral en Canarias	68
1.3.1. La Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias: la contención de la oferta y la necesidad de la renovación	69
1.3.2. La Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias: conciencia institucional de la ciudad turística degradada	69
1.3.3. La Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo: la sostenibilidad y la renovación como estrategia de competitividad	71

1.3.4.	La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias: la recuperación del posicionamiento de un destino deteriorado vía incentivos urbanísticos.....	73
1.3.5.	La 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: el reajuste necesario	85
1.3.6.	El Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias: la homologación de ciudades residenciales y urbanizaciones turísticas	91
1.3.7.	Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias: la integración y simplificación legislativa como objetivos.....	92
1.3.8.	Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias; el complemento de la Ley 4/2017, de 13 de julio.....	94
1.4.	Políticas Públicas de Renovación Turística. El impulso de la competitividad a través de la inyección financiera a empresas, entidades locales y destinos.....	103
	Capítulo 2. Marco metodológico de la investigación	137
2.1.	Planteamiento general	137
2.2.	Justificación y conveniencia de la investigación	146
2.3.	El estado de la cuestión	148
2.4.	Planteamiento de la investigación: objetivos e hipótesis de trabajo	151
2.4.1.	Objetivos de la investigación	151
2.4.2.	Hipótesis de trabajo	153
2.5.	Metodología y fuentes de la investigación: el estudio de casos	154

PARTE 2. LA APLICACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE RENOVACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

	Capítulo 3. El proceso de construcción del destino turístico de San Bartolomé de Tirajana	169
3.1.	La generación y degeneración del destino: la conformación de la estructura alojativa en San Bartolomé de Tirajana	169
3.1.1.	Ciclo de vida del destino	169
3.1.2.	El proceso de construcción territorial del destino turístico de San Bartolomé de Tirajana	183
3.1.2.1.	Los Planes Parciales que crearon el espacio turístico	184
3.1.2.2.	La obsolescencia del destino turístico de litoral de San Bartolomé de Tirajana	205
3.2.	La regeneración del destino: análisis de casos de aplicación de la política pública de renovación	213
3.2.1.	Estudio de Caso 1. El instrumento urbanístico como incentivo: el Plan de Modernización, Mejora e incremento de la Competitividad Maspalomas-Costa Canaria.....	213
3.2.1.1.	Antecedentes y tránsito administrativo del Plan y de otras medidas de modernización turística en Canarias.....	222
3.2.1.2.	El trámite de alegaciones en el período de información pública del Plan; presagio y antecedentes de la nulidad	245
3.2.2.	Estudio de caso 2. El incentivo al cambio de modalidad. La recualificación de Santa Mónica Suites Hotel en una situación de propiedad atomizada	272
3.2.2.1.	Introducción	272
3.2.2.2.	De un establecimiento extrahotelero de 1 llave a un hotel de 4 estrellas gran lujo	274
3.2.2.3.	El procedimiento de recualificación de Apartamentos Santa Mónica: la toma de decisiones.....	277
3.2.2.4.	La articulación de la renovación edificatoria del establecimiento	282

3.2.2.4.1.	El marco regulatorio de la plantilla de personal durante el proceso de renovación edificatoria	286
3.2.2.5.	Los elementos clave de la renovación edificatoria integral	288
3.2.2.5.1.	El proceso de transformación de un hotel-paisaje; una ubicación condicionante	288
3.2.2.5.2.	El controvertido (y complicado) cumplimiento del “Principio de Unidad de Explotación”; la Comunidad de Explotación como solución en Santa Mónica Suites Hotel	290
3.2.2.5.3.	La incorporación del proyecto de Santa Mónica Suites Hotel al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas-Costa Canaria.....	292
3.2.2.5.4.	El cambio de modalidad: la recualificación del producto.....	293
3.2.2.6.	Resultados del proceso de renovación	296
3.2.3.	Estudio de Caso 3. El incentivo al incremento de categoría alojativa: el Hotel Bohemia Suites & Spa	298
3.2.3.1.	El proceso de tramitación del proyecto de renovación: los distintos informes de la Oficina Técnica Municipal y su cambiante criterio	298
3.2.3.2.	La profusión legislativa y jurisprudencial como elemento de inseguridad jurídica del planeamiento	327
3.2.3.3.	La transformación de la cubierta: un elemento diferenciador	328
3.2.3.4.	La recategorización y el modelo de negocio como factor de éxito	335
3.2.3.5.	La empírica de los resultados	345
3.2.4.	Estudio de Caso 4. El incremento de categoría de la oferta extrahotelera: El Yate, Buganvilla y El Palmar	346
3.2.4.1.	Introducción	346
3.2.4.2.	La rehabilitación por la competitividad; un mismo problema desde tres perspectivas	349

3.2.4.2.1. El Yate: el regreso al mercado turístico desde la residencialización.....	349
3.2.4.2.2. Bugarvilla: la obsolescencia resuelta conservando la estética de los sesenta.....	358
3.2.4.2.3. El Palmar: calidad vs rentabilidad en una zona de colmatación urbano-turística.....	366
3.2.4.3. Resultados de los procesos.....	376

PARTE 3. CONCLUSIONES, CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS Y VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS

Capítulo 4. Conclusiones y aportaciones	381
4.1. La obsolescencia y deterioro de los destinos maduros de litoral y la necesidad de las políticas públicas de rehabilitación urbana en San Bartolomé de Tirajana	383
4.2. Los incentivos urbanísticos como elementos dinamizadores de los procesos de renovación turística.....	385
4.3. El marco legal como límite del diseño de políticas públicas de renovación edificatoria en áreas turísticas consolidadas.....	387
Capítulo 5. Cumplimiento de los objetivos planteados.....	389
5.1. Análisis de la aplicación de las políticas públicas en los procesos de renovación acometidos en zonas turísticas desde una visión física, territorial y económica.....	389
5.2. Estudio de casos que han afrontado la renovación desde distintas modalidades y categorías de alojamiento turístico en el municipio de San Bartolomé de Tirajana	390
5.3. Examen de distintas magnitudes de rentabilidad, posicionamiento y prestigio de los alojamientos turísticos analizados tras las renovaciones acometidas	393

Capítulo 6. Validación de hipótesis	399
Capítulo 7. Limitaciones de la investigación	402
Capítulo 8. Futuras líneas de investigación	403

**PARTE 3. CONCLUSIONS, MEETING GOALS
AND VALIDATING HYPOTHESIS**

	<i>Chapter 4. Conclusions and contributions</i>	407
4.1.	<i>The obsolescence and deterioration of mature coastal destinations and the need for public policies on urban rehabilitation in San Bartolomé de Tirajana</i>	409
4.2.	<i>Urban incentives as dynamic elements in the process of tourist renewal</i>	411
4.3.	<i>The legal framework as a limit to the design of public policies for building renovation in consolidated tourist areas</i>	413
	<i>Chapter 5. Fulfilment of the agreed objectives</i>	415
5.1.	<i>Analysis of the application of public policies in the processes of renovation undertaken in tourist areas from a physical, territorial and economic viewpoint</i>	415
5.2.	<i>Study of cases that have faced renovation from different modalities and categories of tourist accommodation in the municipality of San Bartolomé de Tirajana</i>	416
5.3.	<i>Examination of different magnitudes of profitability, positioning and prestige of the tourist accommodations analysed after the renovations undertaken</i>	419
	<i>Chapter 6. Validation of hypotheses</i>	425
	<i>Chapter 7. Limitation of research</i>	428
	<i>Chapter 8. Future lines of research</i>	429

Bibliografía	431
Anexo 1. Encuesta	453
Anexo 2. Evolución de los Planes Parciales (1964-1980)	461
Anexo 3. Estadísticas	471
Anexo 4. Índice de tablas, gráficos y figuras	477

AGRADECIMIENTOS

El tránsito de una tesis suele ser largo y, en algunos momentos, farragoso, con momentos de decaimiento que, a juicio de aquellos investigadores de amplia experiencia, es consustancial con cualquier proceso de indagación y pesquisa.

Los directores de tesis, más allá de las actividades que le son propias referidas a la orientación y conducción de la investigación y la planificación y adecuación de sus actividades de formación, asumen desinteresadamente un papel de alentadores e impulsores del proceso que en mi caso concreto ha sido intenso. Los codirectores y doctores Moisés Simancas y Teresa Aguiar son, sin duda, coautores esenciales de este documento, no solo por la experiencia, conocimiento y actividad desarrollada, sino por las correcciones, dudas y recelos que algunos pasajes de la tesis han podido suscitar y que solo han servido para mejorar el documento inicial. Eso y mi propia consideración sobre lo valioso que resulta para el crecimiento personal contar con personas importantes en momentos estratégicos de la vida como este, me lleva a dedicarles mi más profundo y sincero agradecimiento.

Además es necesario en este capítulo, reconocer y agradecer el apoyo que he recibido, de una u otra manera, de personas, entidades e instituciones como José Antonio Amador, Manuel Florido y Antonio Carreño del Santa Mónica Suites Hotel, Fernando Calvo de Hotel Bohemia Suites & Spa, Zaida Vega por el trabajo desarrollado en los Apartamentos El Palmar, Apartamentos Buganvilla y Apartamentos El Yate, Eduardo Blanco, Ana María Pardo, Sergio Altuna, Ibtissem Jouni, Michel Jorge Millares, Sergio Hernández (por la generosidad en el diseño, maquetación y corrección ortotipográfica), Antonio González del Foro Internacional de Turismo de Maspalomas-Costa Canaria, Paloma Angoloti de GESPLAN, Javier Auré del Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de las Zonas Turísticas de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, Eduardo Reyes del Patronato de Turismo de Gran Canaria, María Guardiet de PROMOTUR,

Cláudia Ribeiro de la Escola Superior de Gestão, Hotelaria e Turismo, Museo Canario, EDEI CONSULTORES, Observatorio de la Renovación Turística de Tenerife [OBSERVATUR Tenerife] de la Cátedra de Turismo CajaCanarias-ASHOTEL de la Universidad de La Laguna y Turismo de Tenerife (Cabildo de Tenerife), Departamento de Derecho Público de la ULPGC, Departamentos de Archivo e Intervención del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, Nedra Hammami de la Oficina Nacional de Turismo de Túnez, Carmelo León del Instituto Universitario de Turismo y Desarrollo Económico Sostenible (TIDES), John Gaze (Q.E.P.D.), Mónica Pellejero, Juan Carlos Suárez, Ángel Luis Quintana y Comisión Académica de Doctorado de Turismo, Economía y Gestión. Este trabajo es tributario de su heterogénea e inestimable aportación.

INTRODUCCIÓN

A partir de la segunda mitad del siglo XX Canarias vive el mayor proceso de desarrollo social y económico de toda su historia. Esta afirmación se asienta en distintos datos macroeconómicos que orientan el referido crecimiento sobre las diferentes actividades turísticas que se desarrollaron en este territorio en ese período y que, quizás, produjo también una excesiva dependencia de este sector que se ve agitado cíclicamente por distintas circunstancias, básicamente exógenas, que amenazan la competitividad que debería presidir este ámbito de la economía tan relevante para una comunidad como la canaria.

La producción normativa que acompañó al proceso de construcción del destino turístico España, en general y Canarias en particular, objeto de análisis en el capítulo 1 de este documento, estuvo marcada por los distintos avatares políticos que iban aconteciendo en el estado; desde una situación económica cuasi de postguerra en medio de una dictadura, en la que el turismo se convierte, al mismo tiempo, en un instrumento de apertura política internacional y en un elemento tractor de la economía, hasta la etapa autonómica, en la que los distintos territorios asumen las competencias, no solo en el ámbito turístico, sino también en cuanto a la política de territorio y medio ambiente, tan íntimamente relacionado con aquel.

Sin embargo en Canarias se produce a partir del año 2001, en el que se aprueba la Ley 6/2001 de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, un proceso de reflexión que gravita en la necesidad de afrontar el desarrollo turístico de manera más sostenible, incidiendo en la rehabilitación o sustitución de la planta alojativa obsoleta sin incremento de capacidad y considerando la posibilidad de crecimientos excepcionales y selectivos, generando así dinámicas de renovación y de recualificación edificatoria. Efectivamente, y como consecuencia de ese proceso de reflexión y de la distinta normativa generada a partir de ese momento, distintos establecimientos se someten

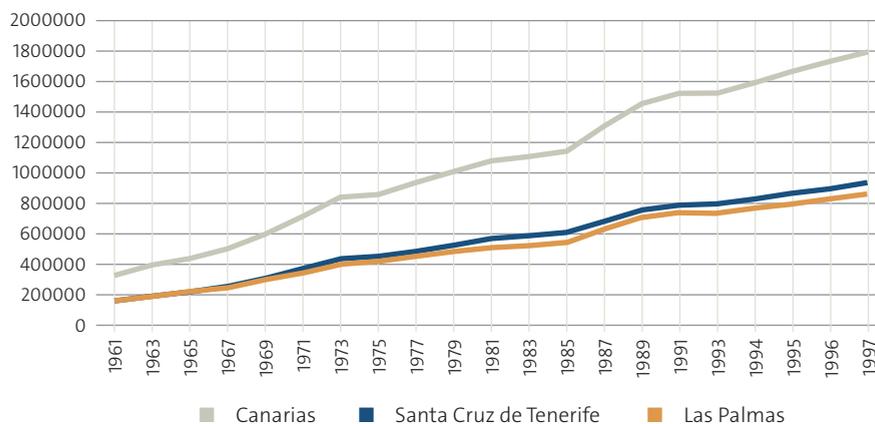
a procesos de renovación y/o recualificación, algunos de los cuales son objeto de estudio a través de la metodología de casos que se explicita en el capítulo 2 de la Tesis.

En el conjunto del Estado, Canarias ocupa una preponderante posición de liderazgo que la ha convertido en un territorio de referencia en el sector turístico, tanto en cuanto al número de turistas, plazas alojativas, destinos, etc. Sin embargo, el proceso de conformación de la oferta turística alojativa en los destinos de litoral en España y la ausencia de unas políticas públicas contundentes en cuanto a renovación edificatoria se refiere, produjeron una situación de obsolescencia, también en Canarias que ha sido objeto de estudio de distintas ocasiones (Mirallave, 2004; García Márquez, 2007; Llorca y Sosa, 2009; Risueño, 2010; Simancas, 2012, 2015 y 2016; Villar, 2009 y 2016; Medina, Medina y Sánchez, 2016; Temes-Cordovez, 2017; Rodríguez y Rodríguez, 2018 y Falcón, 2019).

Desde el año 1961 (año en el que se falló el Concurso Internacional Maspalomas-Costa Canaria) hasta el año 1980, el PIB (al coste de los factores) en Canarias experimenta un crecimiento interanual medio de más del 12% (Gráficos 1 y 2), con bienios de incremento del 19,91% (1961-1963), el 18,33% (1967-1969), el 19,16% (1969-1971) o el 18,44% (1971-1973); período que coincide con el proceso de conformación de destinos turísticos como el de San Bartolomé de Tirajana, en el que más de 800 hectáreas son objeto de urbanización a través de planes parciales en esos años y que tiene su desarrollo teórico en el capítulo 3 con expresa mención a los casos seleccionados, considerados de éxito en esta investigación.

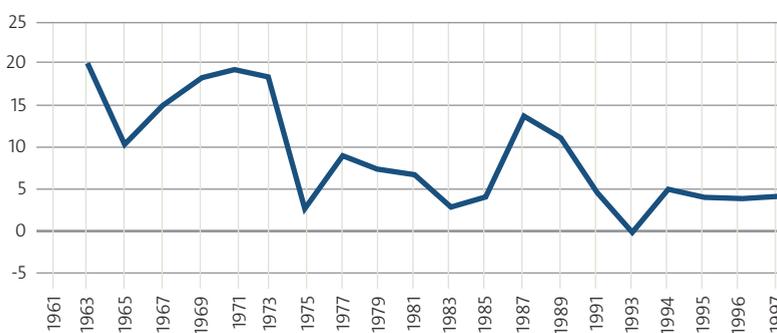
Hemos concebido este trabajo como un proceso lógico y secuencial de elaboración de cada uno de los capítulos y de conexión entre ellos, que permite la comprensión y conocimiento tanto del constructo generación-degeneración-regeneración (Simancas, 2016) de San Bartolomé de Tirajana como destino turístico, como del desarrollo, evolución y peculiaridades de las políticas públicas dirigidas a la renovación edificatoria turística tanto en España como en Canarias en particular y su aplicación práctica en cinco casos que, por la diagnosis de sus logros, han resultado de éxito y confirmado la bondad de los incentivos urbanísticos que tuvieron especial incidencia en tales positivas consecuencias.

Gráfico 1. PIB al coste de los factores por provincias (Canarias) 1961-1997 en millones de pesetas (de 1986)



Fuente: 1961-1993 Fundación BBVA (1999, 506-507); 1995-1998 Fundación BBVA (2001, 141). Elaboración propia.

Gráfico 2. Incremento interanual PIB al coste de los factores (%). Canarias 1961-1997



Fuente: 1961-1993 Fundación BBVA (1999, 506-507); 1995-1998 Fundación BBVA (2001, 141). Elaboración propia.

INTRODUCTION

Since the second half of the twentieth century, the Canary Islands have been experiencing the most profound process of social and economic development in their history. This statement is based on various macroeconomic data concerning the growth of the various tourist activities that have developed during this period. Under these circumstances, an excessive dependence on this sector has been created, which is cyclically influenced by different, essentially exogenous, circumstances. The competitiveness that determines this economic sector, which is so important for a society like the canarian, could be threatened.

Emergence of various regulations that have accompanied the process of creating the tourist destination of “Spain” in general and the Canary Islands, in particular, is the subject of the analysis in Chapter 1 of this document. This stage was marked by the different political avatars that were happening throughout the state; from a quasi post-war economic situation in the middle of a military dictatorship, in which tourism becomes at the same time, an instrument of international political openness and a driving element of the economy, to the autonomic stage, in which the different territories assumed the competences, not only in the tourist field, but also in matters of regional planning and environment policy, which are closed linked related to tourism.

Nevertheless, in the Canary Islands since 2001, when Law 6/2001 on Urgent Measures in Territorial Planning and Tourism was adopted, a process of reflection has been underway, focusing on the need for a more sustainable development of tourism, influencing the renovation or replacement of obsolete accommodation without increasing capacity and considering the possibility of exceptional and selective growth, creating a dynamic of renovation and requalification of buildings. In fact, and as a result of this process of reflection and the various regulations that have been generated from that moment on, various institutions have undergone processes of renovation and/or requalification, some of which are

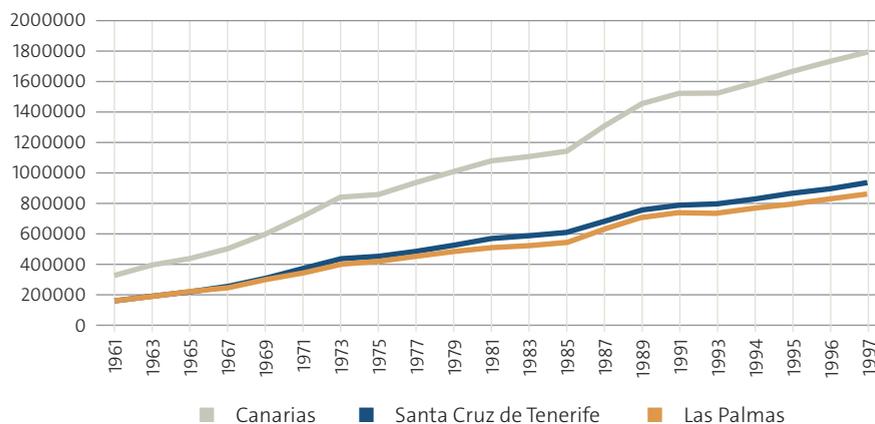
examined through the case study research that is explained in chapter 2 of the thesis.

Within Spain, the Canary Islands have taken a strong leadership position, becoming a reference area in the tourism sector in terms of the number of tourists, accommodation, destinations, etc. However, the process of structuring the tourist accommodation offer in Spain's coastal resorts and the lack of a strong public policy of building renovation have led to a situation of obsolescence, which has also been studied in the Canary Islands on various occasions (Mirallave, 2004; García Márquez, 2007; Llorca and Sosa, 2009; Risueño, 2010; Simancas, 2012, 2015 and 2016; Villar, 2009 and 2016; Medina, Medina and Sánchez, 2016; Temes-Cordovez, 2017; Rodríguez and Rodríguez, 2018 and Falcón, 2019).

Since 1961 (year of the awarding of the Maspalomas-Costa Canaria International Competition) to 1980, Canary Islands' GDP (at factor cost) has had an average annual growth rate of more than 12% (Charts 1 and 2), with biennial increases of 19.91% (1961-1963), 18.33% (1967-1969), 19.16% (1969-1971) and 18.44% (1971-1973). This period coincides with the process of creating the tourist destination of San Bartolomé de Tirajana, where more than 800 hectares were urbanised through partial plans during these years. Chapter 3 discusses this development, focusing on the selected cases that are considered successful in this study.

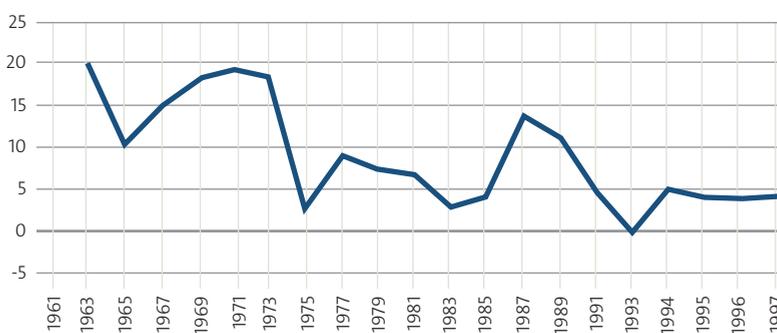
We have designed this study as a logical and sequential process of elaboration of each chapter and the connection among them. It aims to provide an understanding and knowledge of both the generation-degeneration-regeneration construct (Simancas, 2016) of San Bartolomé de Tirajana as a tourist destination, as well as the development, evolution and characteristics of public policies aimed at the renovation of tourist facilities both in Spain and, in particular, in the Canary Islands. Its practical application will be examined in five cases that have been successful based on the diagnosis of their performance, confirming the importance of public urban incentives that have been specifically aimed at such positive effects.

Chart 1. GDP (at factor cost) in provinces (Canary Islands) 1961-1997 million of pesetas (1986)



Source: 1961-1993 Fundación BBVA (1999, 506-507); 1995-1998 Fundación BBVA (2001, 141). Own elaboration.

Chart 2. GDP (at factor cost) year-on-year increase (%). Canary Islands 1961-1997



Source: 1961-1993 Fundación BBVA (1999, 506-507); 1995-1998 Fundación BBVA (2001, 141). Own elaboration.

1

PLANTEAMIENTO TEÓRICO Y METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN



1. EL PAPEL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS EN EL DESARROLLO TERRITORIAL DEL TURISMO

1.1. La etapa preconstitucional: el urbanismo como instrumento de creación de espacios turísticos de litoral

Desde los años cincuenta comenzó la promoción institucional de España como destino turístico. Para ello, el Ministerio de Información y Turismo asumió en 1963 las competencias en materia de ordenación, coordinación y vigilancia de toda clase de actividades y empresas turísticas. A partir de ese momento comenzaron a desarrollarse las primeras campañas promocionales propiamente dichas, con el fin de convertir al país en uno de los primeros destinos turísticos europeos pues, como ha señalado Torres Alfosea (1997: 28), “la Europa desarrollada necesitaba el sol, las playas y el folclore de España, y desde aquí no se ahorraron esfuerzos en ofrecerlos”.

La Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana constituye el marco jurídico y el primer elemento de análisis que sirve de cobertura legal para el desarrollo del turismo en España. Esta norma planteaba el planeamiento urbanístico como un instrumento para evitar la especulación y otorgaba la posibilidad de edificar en suelo rústico construcciones o instalaciones necesariamente vinculadas a determinados terrenos que desarrollaran, entre otros, un fin turístico. Lo mismo sucedía en lugares alejados de los centros urbanos en los que no

existía peligro de formación de un núcleo de población, permitiendo mayores volúmenes de edificación según el procedimiento previsto en el artículo 46.3 de dicha ley que establecía el sometimiento de los proyectos a información pública por plazo de un mes, a la vez que requerían la aprobación de la corporación municipal, con el quórum del artículo 303 de la Ley de Régimen Local de 16 de diciembre de 1950 (voto favorable de dos terceras partes del número de hecho y, en todo caso, mayoría absoluta de los miembros de la corporación) y de la Comisión Provincial o Central de Urbanismo, según procediere, con los mismos requisitos. En el artículo 13 se señalaba la posibilidad de que el planeamiento urbanístico pudiera referirse especialmente a la ordenación mediante *planes especiales de ciudades artísticas, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, saneamiento de poblaciones y a cualesquiera otras finalidades análogas*.

Los primeros “Planes Turísticos” en España y, por ende, en Canarias, se insertaron en el marco jurídico de la referida Ley del Suelo de 1956 y sus figuras de planeamiento urbanístico. Si bien esta disposición se concibió como un instrumento de ordenación y regulación de los procesos de transformación y desarrollo del suelo convencional, en la práctica se reveló como inadecuada y de escasa operatividad para afrontar los problemas inherentes al fenómeno turístico pues, además de tratarse de una materia innovadora y una casuística que no fue contemplada entre sus objetivos estratégicos, se desarrolló sin una normativa general que guiase y controlase las actuaciones urbanísticas sobre el territorio. Por ello, la mayoría de los Planes Generales de Ordenación Urbana redactados hasta 1964 en el Archipiélago¹ atendieron exclusivamente a la ordenación de los cascos urbanos, limitándose únicamente al suelo rústico en cuanto al establecimiento de la unidad mínima de cultivo y a la permisividad de edificar en función de dicha ley, en proporción de un metro cúbico por cada cinco metros cuadrados de superficie (o lo que es lo mismo $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$).

¹ En la isla de Tenerife, los de Santa Cruz de Tenerife (1957), Puerto de la Cruz (1957), Icod de los Vinos (1959), Guía de Isora (1961), Santa Úrsula (1962), Los Realejos (1962), Güímar (1962), El Rosario (1963) y La Orotava (1963); en La Gomera, el de Vallehermoso (1960); y en Gran Canaria, el de Las Palmas de Gran Canaria (1962).

Por su parte, los aprobados a partir de dicha fecha y, en concreto, aquellos que correspondieron a municipios con potencialidades para el turismo litoral —de “sol y playa”—, se centraron en la ordenación de las franjas costeras de aproximadamente un kilómetro de profundidad en las que se clasificaron grandes reservas de suelo urbano a desarrollar por posteriores Planes Parciales; a este respecto, con el fin de definir las bases para el aprovechamiento urbanístico de tales posibilidades, estos Planes Generales se limitaron a definir algún enlace que permitiese el acceso a los sistemas viarios insulares y a la creación de una vía más o menos paralela a la costa y que fueron concebidos como sistemas generales. Desde esta perspectiva, estos Planes Generales de Ordenación Urbana se caracterizaron por posibilitar cualquier desarrollo turístico “masivo de litoral” o, lo que es lo mismo, con el objetivo fundamental de facilitar la clasificación del suelo rústico en urbano en una franja costera de aproximadamente un kilómetro de profundidad².

El artículo 12 de esta ley establecía que los planes y proyectos municipales de ordenación y urbanización que no abarcaran la totalidad del término municipal se calificarían *de reforma interior o de extensión*, según los sectores a que afectaren. En ese contexto, la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas aprobó el Plan de Extensión y Ordenación Urbana Maspalomas Costa Canaria el 5 de marzo de 1964 que dio cobertura al Concurso Internacional Maspalomas Costa Canaria, promovido por Alejandro del Castillo y del Castillo que, al mismo tiempo, ocupaba la Presidencia de la referida Comisión Provincial.

2 Según la estimación realizada por Seco Gómez para la isla de Tenerife, de los 150 Planes Parciales que desarrollaban los suelos clasificados como de reserva urbana por quince Planes Generales de Ordenación Urbana aprobados con anterioridad a la Ley del Suelo de 1975, el 68 % tenía como objetivo la creación de un asentamiento turístico. Aunque significó el sometimiento a ordenación de una superficie de suelo de 2132 hectáreas, con capacidad para unas 257 000 plazas turísticas, en la práctica, se urbanizó únicamente un 27 %, creando el 14 % de las plazas previstas (Seco Gómez, 1985).

Tabla 1. Planes Parciales aprobados en San Bartolomé de Tirajana-Maspalomas (período 1964-1971)

DENOMINACIÓN	HECTÁREAS	PROMOTOR	AÑO
Urbanización de San Agustín	51,6	Alejandro del Castillo y del Castillo	1964
Urbanización El Oasis	11,7	Alejandro del Castillo y del Castillo	
Urbanización Morro Besudo	9,7	Alejandro del Castillo y del Castillo	
Ordenación "Playa del Inglés"	46,5	Alejandro del Castillo y del Castillo	1965
Urbanización La Gloria	6,89	Alejandro del Castillo y del Castillo	1966
Urbanización El Veril	34,7	Juana, Rosario, Susana del Castillo	1967
Ordenación Rocas Rojas	31,78	Alejandro del Castillo y del Castillo	1969
Urbanización Monteleón	81,54	Alejandro del Castillo y del Castillo	
Urbanización Las Burras	10,29	Alejandro del Castillo y del Castillo	
Plan de Campo de Golf	121,5	Alejandro del Castillo y del Castillo	
Ampliación Parcela I Morro Besudo	5,2	Alejandro del Castillo y del Castillo	1970
Playa del Águila	11	Alejandro del Castillo y del Castillo	1971
Playa del Inglés Ampliación 2ª Fase	233	Alejandro del Castillo y del Castillo	
Playa del Inglés 1º Parcela V	4,6	Alejandro del Castillo y del Castillo	
Playa de Tarajalillo	35,5	Alejandro del Castillo y del Castillo	
Plan Parcial Lago Maspalomas (Anulado STS)	243,4	Alejandro del Castillo y del Castillo	

Fuente: Hernández et al. (2001). Elaboración propia.

Ese ámbito territorial, el Plan Parcial de Campo Internacional, que ocupaba el mismo terreno que en su día ocupó el Plan de Extensión y Ordenación Urbana Maspalomas Costa Canaria (más de 243 hectáreas), fue anulado por sentencia del Tribunal Supremo (Sala Cuarta) de 8 de julio de 1976. Durante esos trece años, el Plan de Extensión sirvió de "paraguas jurídico" para la tramitación de 20 Planes Parciales, afectando a un total de 866,33 hectáreas (Tabla 1). Estos Planes vulneraban de una forma clara el referido Plan de Extensión al aumentar tanto la superficie edifi-

cable como la densidad de ocupantes (Nadal y Guitián, 1983). Posteriormente, entre 1980 y 2004, año del último Plan Parcial aprobado, se tramitaron otros 31 Planes Parciales, con una superficie de 1385,81 hectáreas, entre los que destacan por su extensión el Plan Parcial de Campo Internacional (1980), Golf Meloneras (1999), Meloneras 2A (2000) y Salobre Golf (2001).

El artículo 169 de la Ley de 1956 establecía que los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrían también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública sin Plan previo de Ordenación. Esta ley, sin duda, promovió la colaboración con los particulares y estableció que la gestión urbanística no solo podía llevarse a cabo por entidades públicas, sino también por iniciativa de los particulares o por entidades mixtas (Rodríguez, 1956).

Posteriormente, se dictó el Plan de Estabilización de 1959 también conocido como Plan Nacional de Estabilización Económica de Ullastres, que pretendía liberalizar la economía nacional y dar energía suficiente al Estado a través de una serie de medidas económicas que garantizaran un proceso de desarrollo fuerte y sostenido (Aguiló y Vich, 1996). Además, la conversión de la peseta y su tipo de cambio con el dólar de 42 a 60 pesetas, la promulgación de una nueva normativa relativa a la inversión extranjera y su fomento y la apertura, en suma, de la economía española al exterior fueron algunos de los factores que propiciaron el incremento del turismo en esos primeros años.

Mediante Orden de 13 de septiembre de 1962 se declaró de Interés Turístico al Archipiélago Canario en virtud de una solicitud de la Dirección General de Turismo de 10 de septiembre de 1962, que aludía al conjunto de los valores turísticos “consolidados” del Archipiélago. La referida declaración permitía a Canarias acogerse al conjunto de medidas establecidos en la Ley 197/1963, de 28 de diciembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional; una norma que tuvo abundantes críticas dada su invasión al sistema de planificación territorial establecido en aquellos momentos con el único objeto de promover las áreas turísticas (Fernández, 1965; Serrano, 1966; De Terán, 1982 y Galiana y Barrado, 2006). Como esta-

blece su Exposición de Motivos, esta ley otorgaba un especial tratamiento *a amplias zonas dotadas por la naturaleza de suficientes atractivos para convertirse en turísticas*. Así, la declaración de Zona de Interés Turístico Nacional concedía unos efectos de especial trascendencia para aquellos territorios tales como: a) la ejecutoriedad inmediata de los Planes de Promoción Turística y Ordenación Territorial y Urbana aprobados; b) la obligatoriedad de administraciones y particulares en el cumplimiento de las disposiciones de ordenación turística; c) el otorgamiento por parte de las autoridades competentes de las licencias de obras, construcciones, instalaciones, servicios y actividades complementarias incorporadas en los Planes; d) el otorgamiento de autorizaciones de uso y disfrute de los bienes de dominio público del estado o de las corporaciones locales; y e) el otorgamiento de autorización para adquisición de bienes por extranjeros, incluso de fincas rústicas en cuantía superior a lo señalado en el artículo primero del Decreto Ley 11/1962, de 22 de marzo. Se promovía, en definitiva, una contundente intervención pública en la actividad turística que incentivaba una ingente actuación urbanística privada.

En consonancia con la clara voluntad pública de no introducir acotaciones o reglamentaciones mínimas que obstaculizaran el desarrollo territorial del turismo y concebida como un acicate para incentivar exclusivamente la inversión en las urbanizaciones turísticas, las instalaciones hoteleras y los centros recreativos en el marco de la política aperturista del régimen franquista, la aplicación territorial en Canarias de la Ley sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional provocó la atracción de fondos estatales para adecuar las infraestructuras de apoyo al turismo, la mayor permisividad en la política de créditos hoteleros para los inversores particulares y sociedades y la llegada de importantes inversiones de origen extranjero dirigidas a la construcción de alojamientos turísticos, complejos recreativos, etc. A este respecto, en ausencia de los Planes Generales de Ordenación Urbana, esta ley se constituyó en el único mecanismo jurídico para que determinados municipios y propietarios se integrasen en el proceso de conformación de los distintos destinos turísticos.

El armazón del nuevo sector económico en desarrollo en España se reforzó con la implementación de distintas medidas de carácter económico-financiero. Entre ellas podemos destacar la promulgación de la

Orden de 3 de julio de 1964 por la que se desarrollaba la Ley 197/1962, sobre Concesión de Créditos para la Realización de Obras de Infraestructura en Centros y Zonas de Interés Turístico destinados a financiar parcialmente las obras de urbanización o infraestructura que se realizaran en Centros o Zonas previamente declarados de Interés Turístico³ que se completó con la Orden de 15 de agosto de 1964 que determinaba el procedimiento para la concesión de dichos préstamos especiales. Todo ello contribuyó a la consolidación de un urbanismo caótico (Almeida, 2012), sometido al proceso de desarrollo del sector servicios y a la ocupación más ambiciosa de la costa española de toda su historia, poniendo en riesgo los recursos turísticos que habían servido de base a su declaración como Zonas de Interés Turístico.

La comentada inoperatividad de la Ley del Suelo de 1956 para ordenar eficazmente el suelo calificado como turístico y, como se indicó en la Exposición de Motivos de la Ley 28/1969, de 26 de abril, sobre Costas, de “la abundante legislación dispersa, fragmentaria, contradictoria y obsoleta” en esta materia, surgió la necesidad de crear un marco normativo acorde con la multiplicación del fenómeno turístico y, en concreto, con el rápido crecimiento de la oferta alojativa de “sol-playa”. Ello provocó que, junto a la creación de la “Empresa Nacional de Turismo” —Decreto de 28 de noviembre de 1963— y la redacción del denominado “Proyecto de Desarrollo Turístico de las Islas Canarias” (1964) derivado del Plan de Desarrollo Económico y Social, se produjera un hito clave para la consolidación del Archipiélago como destino turístico: la aplicación territorial de la Ley 197/1963, de 28 de diciembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional y su Reglamento de Desarrollo y Ejecución —Decreto 4297/1964, de 23 de diciembre—. De aplicación paralela a la Ley del Suelo de 1956, esa norma tuvo como objetivo principal *la ordenación turística del terri-*

3 En la citada orden se hacía referencia a que la suma prestada devengaría un interés del 6,5% anual sin ningún otro recargo por parte del banco, salvo los gastos de inspección y que el montante no podría exceder del 40% del valor total de las obras a realizar. El referido préstamo se amortizaría en un plazo máximo de cinco años, contados a partir de la fecha de terminación de las obras, sin que dicha fecha pudiera ser posterior en más de tres años a la de concesión del crédito.

torio nacional por medio de la planificación y desarrollo de Centros y Zonas de Interés Turístico (artículo 1).

Por otra parte, la política alemana derivada de la Ley sobre Medidas Fiscales para el Fomento de Inversiones de Capital Privado en Países en Desarrollo denominada “Ley Strauss”⁴ provocó que, durante su vigencia (1968-1972), la superficie incluida en el planeamiento parcial de la zona de Maspalomas sufriera un incremento del 147% sobre la superficie urbanizada hasta ese momento (Parreño, 2001). Los promotores de proyectos turísticos se convirtieron en destinatarios de una serie de ventajas y beneficios financieros y fiscales, como las concesiones de regímenes de amortización especiales, bonificaciones de hasta el 90% en los aranceles aduaneros para los materiales y maquinarias necesitadas o la preferencia en la obtención de créditos oficiales especiales para la ejecución de obras de infraestructuras a realizar en los Centros de Interés Turístico Nacional⁵. Asimismo, para determinados proyectos de urbanización turística se proyectaron cesiones del dominio público estatal sobre el espacio marítimo terrestre, llegando, incluso, a la posibilidad de disponer del uso exclusivo del mismo. Desde esta perspectiva, la Ley 197/63 constituyó un instrumento basado en técnicas urbanísticas dirigido a dos objetivos esenciales: por un lado, la adopción coordinada de las medidas adecuadas para la conservación y mejora de los valores naturales así como la realización de obras y servicios de infraestructura turística con criterios

4 Esta medida premió las inversiones alemanas en las construcciones de establecimientos turísticos en los “países en desarrollo”, entre los que se encontraban España y, por ende, Canarias, al reducir el importe a pagar en el impuesto de la renta de manera proporcional a las cantidades invertidas en el exterior y al declarar los beneficios reinvertidos como si se trataran de pérdidas durante un período de doce años. Rodríguez Martín, Gutiérrez Hernández y Lorente de las Casas (1988) han estimado que la cuantía de estas inversiones entre 1977-1984 fue de 73 637 millones de pesetas corrientes.

5 A este respecto destaca la Orden de 3 de junio de 1964 del Ministerio de Hacienda que permitió que el Banco de España concediera una serie de préstamos especiales para la financiación del 40% del valor total de la inversión, a un interés del 6,5% anual, liquidable semestralmente durante el lustro siguiente a la concesión. El acceso a estos créditos tuvo como condición previa la declaración de los Centros de Interés Turístico Nacional como de utilidad pública.

“homogéneos” y “de calidad” y la actuación coordinada de las Administraciones Públicas y por otro, la solución de las carencias de la Ley del Suelo de 1956, la incorporación de criterios de planificación inmediata al desarrollo territorial del turismo y la dotación de servicios e infraestructuras básicas a aquellos enclaves que las requerían (Torres, 1997).

Sin embargo, la aplicación de esta norma jurídica en Canarias y, por tanto, la declaración de diversos Centros de Interés Turístico Nacional se caracterizaron por carecer de los conceptos e instrumentos necesarios para proceder a dicha ordenación territorial en sentido estricto. Además, adoleció de los aseguramientos y controles precisos para garantizar la mejor integración del planeamiento urbanístico en el medio físico así como para permitir un seguimiento puntual y preciso del desarrollo y ejecución del Plan en coherencia con los objetivos de los citados Centros en lo relativo a las obras de urbanización y de edificación⁶. Por tanto, la implementación territorial de dicha ley en Canarias explicitaba la voluntad de las instituciones, como se ha dicho, de impulsar el desarrollo territorial del turismo. La única excepción conceptual y metodológica fue el modo de aplicación de los Planes de Promoción y de Ordenación Urbana

6 El objetivo fundamental de esta medida fue lograr la optimización de la intervención en relación con la “calidad” de la oferta turística y la adecuada rentabilidad pública y privada de una actuación de tal envergadura. Así, por ejemplo, la declaración del Centro de Interés Turístico Nacional “Costa Tauritos” —Decreto 1932/71, de 25 de junio, por el que se aprobó el Plan de Ordenación Territorial y Urbana de dicho Centro—, situado en el término municipal de Mogán (Gran Canaria) se realizó teniendo en cuenta la “alta calidad paisajística de los terrenos” sobre los que se asentaba y las “excepcionales condiciones climáticas de que goza”, características que aconsejaron y propiciaron una intervención de alta calidad con el fin de mejorar la oferta turística. Sin embargo, las particulares circunstancias del desarrollo de la industria turística de Gran Canaria, centrada mayoritariamente en sus inicios en un crecimiento desmesurado de la oferta extrahotelera, provocaron la acelerada obsolescencia de las previsiones iniciales. Esta situación determinó que los promotores del Centro solicitaran la revisión del Plan de Ordenación aprobado en febrero de 1975 autorizando la revisión de dicho Plan del Centro de referencia por existir circunstancias excepcionales debidamente justificadas para ello y haber recaído propuesta e informe favorable del Ministerio de Información y Turismo, haciéndose pública la antedicha autorización por resolución de la Dirección General de Ordenación del Turismo inserta en el Boletín Oficial del Estado número 304 de 19 de diciembre de 1975.

de dichos Centros, que se centraba en una simple regulación del número máximo y mínimo de alojamientos y plazas posibles y de los porcentajes de alojamiento de cada clase y categoría, una delimitación y extensión superficial y, en algunos casos, la definición de distintas medidas de embellecimiento; era, en suma, una manera de fomentar la inversión privada en las zonas costeras (Baleares, Canarias, Costa del Sol, Levante y Cataluña) que fue generando lo que, a la postre, se denominó *turismo de sol y playa* (Cansinos, 2012).

Esta carencia de criterios de planificación territorial tuvo como consecuencia la ejecución de los Planes de Promoción Turística y de los Planes de Ordenación de los Centros desde la perspectiva del mero fomento de las promociones urbanístico-turísticas, sin tener en cuenta su integración en el contexto territorial en el que se insertaban o las repercusiones que el desarrollo desordenado del sector iba a generar sobre el mismo. En este sentido, la idea básica se centraba en implementar sobre el territorio la voluntad política del momento; esto es, lograr el rápido desarrollo de la industria turística, seguramente urgida por la necesidad de salir de una precaria economía y del propio aislamiento político internacional para lo cual se facilitó la financiación de costosas infraestructuras y edificaciones vinculadas al sector terciario. El resultado fundamental fue la potenciación de un turismo litoral de masas sin control, fundamentado en un predominio de las ordenaciones territoriales de carácter sectorial que, en detrimento de una política de planificación integral del municipio afectado, se superpusieron al planeamiento urbanístico preexistente (Salvá, 1991).

De esta manera, aunque esta norma jurídica se concibió originariamente como una norma de fomento “resultó una ley de ordenación territorial, pero al exclusivo servicio de una actividad sectorial como es el turismo” (Trapero, 1982: 902). Así se justifica que los efectos de las declaraciones de Centros y Zonas de Interés Turístico se hayan calificado como “negativos” (Trapero, 1982: 896) y “de lo más cuestionables” (Vera-Rebollo, 2001). Esta situación fue la que caracterizó, por ejemplo, a los cuatro Centros de Interés Turístico Nacional de Tenerife —Las Teresitas (Santa Cruz de Tenerife), El Guincho (San Miguel de Abona)⁷, Acantilados

7 Los Planes de Promoción Turística y Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional “El Guincho” (isla de Tenerife) fueron aprobados por Orden del Ministerio

de los Gigantes (Santiago del Teide) y Playa Paraíso (Adeje)—, en los que se favoreció la proliferación de núcleos turísticos en suelos clasificados como rústicos, carentes de cualquier criterio dirigido a la salvaguarda del medio natural y sin considerar las disposiciones normativas contenidas en los Planes Generales de Ordenación Urbana y, por tanto, de manera aislada espacialmente y desarticulada respecto al resto de la estructura territorial municipal.

Estos efectos negativos se vieron reforzados por la incidencia territorial de otras normas jurídicas cuyo objetivo primordial fue impulsar la urbanización turística. En concreto nos referimos, por un lado, al Decreto sobre Ordenación de Centros de Iniciativas Turísticas (BOE número 217, de 10 de septiembre de 1974) dirigido a estimular la actividad urbanizadora en los Centros existentes, fomentar la creación otros nuevos y coordinar su acción con la Administración, dotándoles de una regulación acorde con las necesidades de las actividades turísticas y por otro al Real Decreto (BOE número 117, de 17 de mayo de 1977) por el que la calificación de “Territorios de Preferente Uso Turístico” se otorgó a los municipios de Las Palmas de Gran Canaria y San Bartolomé de Tirajana (Gran Canaria) y de Adeje, Puerto de la Cruz y Santa Cruz de Tenerife (Tenerife)⁸. No obstante, como reacción a dichas afecciones, se promulgaron otras medidas conducentes a una adecuada planificación territorial como el Decreto sobre Medidas de Ordenación de la Oferta Turística (BOE número 217, de 10 de septiembre de 1974) que, con el fin de “potenciar la oferta de atractivos para el turismo de calidad”, se dirigía a su acomodación a la demanda, al fomento de la explotación de las nuevas zonas que cumplieran las condiciones para su desarrollo turístico y al equilibrio de la infraestruc-

de Información y Turismo, de 5 de febrero de 1966, y por Decreto 742/1967 de 2 de marzo, respectivamente. Por su parte, el Plan Parcial fue aprobado por el Consejo de Ministros el 8 de octubre de 1970.

- 8 Otras normas con incidencia sobre el crecimiento de los desarrollos turísticos litorales fueron la Ley 28/1969 de 26 de abril, de Costas y la Ley 55/1969 de 26 de abril, de Puertos Deportivos. La primera ratificó la presencia de enclaves de titularidad privada en el dominio público, amparada por títulos de propiedad inscritos en el Registro de Propiedad; esta situación fue calificada de “monstruosa” por la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 1980, en tanto que una propiedad privada no podía acogerse a las servidumbres del dominio público.

tura alojativa y los servicios complementarios⁹ y, sobre todo, la disposición final tercera de la Ley del Suelo de 1975, que dispuso que las normas de la Ley 197/63 debían adaptarse a la misma. Sin embargo, la Ley Orgánica 10/82, de 10 de agosto, del Estatuto de Autonomía de Canarias, los Reales Decretos 2843/79, de 7 de diciembre, y 2807/83, de 5 de octubre, de tras-pasos en materia de turismo así como el Decreto 430/83, de 2 de diciembre, por el que se asignaron a la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias las competencias en materia de turismo, transformaron radicalmente el panorama turístico-urbanístico, al conferirle las competencias exclusivas en materia de turismo y ordenación del territorio.

El Decreto 231/1965, de 14 de enero, por el que se aprobaba el Estatuto Ordenador de las Empresas y de las Actividades Turísticas Privadas de especial trascendencia para el desarrollo de las actividades, empresas y profesiones turísticas estuvo en vigor hasta el año 2010, momento en el que Real Decreto 39/2010, de 15 de enero, derogó diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio. Su promulgación derivó de las competencias establecidas en el artículo 148.1.18.^a de la Constitución Española para las comunidades autónomas en materia de ordenación del turismo, debiendo adaptarse posteriormente a la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006, relativa a los Servicios en el Mercado Interior.

En ausencia de los Planes Generales de Ordenación Urbana, la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional se constituyó en el único mecanismo jurídico para que determinados municipios y propietarios se integraran en el proceso de desarrollo turístico. Como se ha comentado, esta norma pretendió potenciar la ocupación de suelo y la oferta alojativa en los sectores de costa con la premisa de que *cuanto mayor*

9 Para dar cumplimiento a estos objetivos en el artículo 1 del Decreto se formularon una serie de “Objetivos de la política turística” que, a modo de líneas de actuación, pretendían: “a) acomodar la expansión de la oferta turística en sus aspectos cualitativo, cuantitativo y territorial a las condiciones de la demanda actual y de la potencial previsible; b) equilibrar el ritmo de nuevas construcciones e instalaciones turísticas al del desarrollo de la infraestructura del territorio y c) condicionar las construcciones o instalaciones para que no produzcan deterioro del medio ambiente ni degraden la adecuada utilización de los alicientes motivadores del turismo”.

era la oferta de plazas turísticas, mayor rentabilidad de la inversión atendiendo a una denominada tasa teórica de crecimiento anual. De esta manera, el desarrollo territorial del turismo se concibió como una actividad económica fundamental que generaba sinergias e impulsaba a otros sectores como el inmobiliario-constructivo y el de servicios —la hostelería, la restauración, el comercio, etc.—. Como consecuencia de ello se produjo una movilización de capital y la promoción de numerosos Planes de Ordenación con finalidad turística, con la consiguiente calificación urbanística de terrenos agrícolas o eriales; este hecho provocó un frenético proceso de calificación de suelo en las islas “turísticas”, que dio lugar a que entre 1970 y 1975 se aprobasen más de 250 Planes (García Barba, 1989) en dicho ámbito. Esta circunstancia y, sobre todo, la enorme competencia territorial y la presión de la iniciativa pública y privada para la clasificación y calificación de suelo provocó que los órganos políticos responsables del planeamiento en Canarias —las Comisiones Provinciales de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife y de Las Palmas de Gran Canaria— articularan distintos mecanismos para el establecimiento de unos requisitos mínimos que posibilitaran una rápida tramitación y aprobación de planes urbanísticos de desarrollo —sobre todo de tipo turístico— y su posterior gestión sin necesidad de disponer de planeamiento general. Se pretendía evitar la excesiva burocracia a la que obligaba la Ley del Suelo de 1975 y su desarrollo normativo, que fue incapaz de diseñar una estrategia con ese objetivo. A tal fin se dictaron en ambas provincias unas circulares en la que se potenciaba la elaboración de “Planes Especiales con Finalidad Turística”; su principal objetivo fue dotar a estos Planes de las suficientes garantías para compatibilizar y que quedase salvaguardado, tanto el interés social como el económico.

Sin embargo, en la práctica, estas circulares se insertaron en una estrategia dirigida a aportar las máximas facilidades urbanísticas para atraer inversiones; por esta razón la brusca irrupción de la “crisis del petróleo” de 1973 generó una crisis inmobiliario-turística que provocó su casi inmediata derogación. De esta manera, además de producirse “una adulteración de la filosofía de este tipo de planeamiento espacial” (Martín, 2006: 55), se indujo a la redacción y aprobación de una figura atípica de planeamiento urbanístico al amparo de la incoherente posibilidad de la Ley del

Suelo de 1956, consistente en la existencia de un planeamiento parcial en ausencia o sin tomar como referencia el general¹⁰. Esta circunstancia quedó expresada en el propio Preámbulo de la Circular de la Comisión de Santa Cruz de Tenerife (BOP número 67, de 3 de junio de 1968):

El fenómeno turístico ha planteado dentro de la función de ordenación urbanística una problemática nueva que, por su propia naturaleza, no se ajusta al patrón territorial de las unidades nacionales objeto de ordenación genérica por parte de la ley; el territorio como objeto de la planificación ha tenido que dejar su lugar a otros aspectos nuevos no propiamente urbanos como son el clima, el paisaje, la costa o cualquier otra que contenga el atractivo suficiente para originar la corriente turística en lugares donde en la mayoría de los casos anteriormente no existía elemento urbano de ninguna clase. El Ministerio de Información y turismo consciente de esta realidad ha creado la figura jurídica del centro y la zona de interés turístico que responde a estas exigencias de planificar y ordenar urbanísticamente con unos criterios espaciales nuevos sectores urbanos.

En nuestra Provincia de Santa Cruz de Tenerife este fenómeno adquiere una especial relevancia por dos razones sobresalientes que

10 Esta circunstancia fue contemplada en el propio preámbulo de la circular: “Pero si se reconoce la dificultad que entraña poder aplicar el régimen de ordenación urbana territorial a los sectores turísticos de nueva creación, no por eso se deja de entrever el riesgo que con carácter de fraude de Ley pudiera originar la aplicación abierta del concepto de Planes Especiales a todo sector de suelo que cubriese en apariencia exigencias turísticas por cuanto que ello podría originar a la larga una evasión del orden planificador que, con criterio jerárquico y de desarrollo sucesivo, establecen los Planes Generales y Parciales de Ordenación Urbana”.

Esta misma cuestión se esbozó para la derogación de la Circular en 1973 (BOP número 92, de 1 de agosto de 1973): “Habiendo desaparecido gran parte de las motivaciones que provocaron el hecho de la publicación [...] Teniendo en cuenta que ya es muy escaso el número de municipios en la provincia que carecen de Plan General de Ordenación Urbana y considerándose la conveniencia, más acorde con la legislación urbanística, de que aún ese reducido número de municipios redacten su Plan General, o en su caso, Normas Subsidiarias de Planeamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley del Suelo”.

son las que originan la cuestión que nos ocupa: a) de una parte, la configuración territorial de los términos municipales, de población generalmente diseminada en todo su suelo, donde pequeños núcleos urbanos o incluso las capitales de los términos no están situados en las zonas o sectores de apetencias turísticas y b) de otra, el turismo de invierno que afluye a la Provincia que se dirige preferentemente a las zonas costeras normalmente deshabitadas y frecuentemente carentes de todo elemento urbano.

La planificación territorial, según el modelo que la Ley del Suelo desarrolla, resulta por tanto dificultosa e inoperante, surgiendo por el contrario con plena eficacia el régimen especial que se prevé en el artículo 13 y para el que se arbitra como solución ordenadora los Planes Especiales.

La vigencia de estas Circulares aportó cierta cobertura legal que fue aprovechada por las corporaciones municipales para aprobar dichos Planes particularizados. Esto indujo a su “eclosión”, lo que permitió la clasificación del suelo rústico en urbanizable y, por tanto, un incremento del fenómeno económico y especulativo propio del auge de la actividad turística. Así, por ejemplo, entre 1972 y 1975 en Fuerteventura se elaboraron 44 Planes Especiales en municipios sin Plan General de Ordenación Urbana (González Morales, 2012), habilitando unas 6000 hectáreas con destino turístico y con una hipotética capacidad de acogida superior a las 500 000 camas (Cáceres, 1988); entre 1968 y 1974 se aprobaron 38 Planes Especiales en nueve municipios de Tenerife, lo que supuso la calificación como suelo turístico de unas 1206 hectáreas, con una capacidad para 134 800 plazas (Seco, 1985). En definitiva, este sistema de planeamiento urbanístico permitió que hasta 1980 se aprobasen en Canarias 455 planes turísticos —176 en Tenerife, 170 en Gran Canaria, 63 en Fuerteventura, 32 en Lanzarote (González Morales, 2006) y 14 en La Palma (García Barba, 1989)—, cuyas características esenciales fueron: el elevado nivel de improvisación, la concentración en el área próxima al mar, el crecimiento “en mancha de aceite” —esto es, los planes se desarrollan de manera aislada y desarticulada al no adaptarse a una estructura pre-

via que los relacionara¹¹—, el elevado grado de ambigüedad en sus determinaciones, los altos coeficientes de aprovechamiento y la generación de numerosas trasgresiones en cuanto a la volumetría, edificabilidad y usos de cada parcela. Estas peculiaridades cuestionan la efectividad de estas figuras de planeamiento que, en su mayoría, contribuyeron a una intensificación y ambigüedad de los desarrollos turísticos.

El III Plan de Desarrollo se inició en España en 1972 y señaló al turismo como objeto de especial impulso (Aguiló y Vich, 1996), apostando por un modelo desequilibrado territorialmente y con un fuerte impacto ambiental pero que conseguiría equilibrar la deficitaria balanza comercial (Almeida, 2012). La Exposición de Motivos del Decreto 2482/1974, de 9 de agosto sobre Medidas de Ordenación de la Oferta Turística hacía referencia a la necesidad de acomodar la expansión de la oferta (desde el punto de vista cuantitativo y cualitativo) a la demanda y fomentar la explotación de nuevas zonas, todo ello en un contexto internacional de crisis energética y ralentización de la inversión pública. El decreto establecía los siguientes objetivos: a) acomodar la expansión de la oferta turística en sus aspectos a las condiciones de la demanda actual y de la potencial, b) equilibrar el ritmo de nuevas construcciones e instalaciones turísticas al desarrollo de la infraestructura del territorio y c) condicionar las construcciones o instalaciones para que no produjeran deterioro del medio ambiente ni degradaran la adecuada utilización de los recursos turísticos. Además, sometía las construcciones, obras e instalaciones de nueva planta o de ampliación o mejora de las existentes de empresas o actividades turísticas privadas, a autorización del Ministerio de Información y Turismo.

La Ley 19/1975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su exposición de motivos ya establecía problemas por la densificación congestiva de los cascos centrales de las ciudades, el desorden de la periferia, la indisciplina urbanística y los precios crecientes o injustificados del suelo apto para el crecimiento de las

11 Esta característica se acentuó por la zona de entorno creada alrededor de estos núcleos, en cumplimiento de la propia Circular con el fin de paliar los efectos de transición del suelo rústico al urbano. Esta obligación contribuyó a difuminar las zonas verdes en el interior de los asentamientos, al concertarse la mayor parte del 10 % exigido en la zona de entorno (Seco Gómez, 1985).

ciudades. Ello se justificó en que la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956 se había promulgado antes de que se iniciara el proceso de “urbanización” acelerada en España, aunque no se hacía referencia al ingente proceso urbanizador de las zonas turísticas, imbuido por ese nuevo enfoque que se dio a la ciudad como negocio (De Terán, 1999).

En este contexto se aprobó el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En su artículo 182 (antiguo 169 de la Ley de 1956) se mantuvo que los Ayuntamientos, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo podrían también ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública sin que estuvieran previamente incluidas en Plan alguno de Ordenación, las cuales deberían ser ejecutadas a costa de los propietarios dentro del límite del deber de conservación que les correspondía y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordenara cuando lo rebasaran a los efectos de obtener mejoras de interés general. El artículo 17 mantuvo el antiguo artículo 13 referido a los Planes Especiales y su disposición transitoria quinta (apartado 4) establecía que los Planes relativos a zonas o centros de interés turístico que se tramitaran al amparo de su legislación específica, deberían ajustarse a las determinaciones de los planes previstos en la ley, sin perjuicio de las especialidades que hubieran de contener con arreglo a su finalidad. Esta ley sometía la reparcelación del suelo urbano al ámbito exclusivo de una Unidad de Actuación sin considerar áreas homogéneas de aprovechamientos, lo que generó que, en unidades de actuación colindantes con idénticos escenarios urbanísticos, se produjeran situaciones de auténtico desequilibrio equidistributivo (Gil de Pareja, 2013).

El Real Decreto 1077/1977, de 28 de marzo, otorgó la calificación de “territorios de preferente uso turístico” a determinados municipios. Ello les imponía la obligatoriedad de solicitar autorización del Ministerio de Información y Turismo para las construcciones de nueva planta o de ampliación y mejora de las existentes, que fueran destinadas al negocio o ejercicio mercantil de las empresas turísticas e, incluso, cuando se procediera a cambios de uso de las construcciones existentes sin su modificación. Todo ello se justificó en la necesidad de clarificar, con mayor pre-

cisión, las áreas de aplicación de lo establecido en el Decreto 2482/1974, de 9 de agosto, sobre Medidas de Ordenación de la Oferta Turística y, concretamente, su artículo 3 referido a los Territorios de preferente uso turístico, entre los cuales se incorporaron Las Palmas de Gran Canaria, San Bartolomé de Tirajana, Adeje, Puerto de la Cruz y Santa Cruz de Tenerife. Así las cosas, el modelo que se promovió en zonas de litoral usando como recursos fundamentales el sol y la playa, se centró en el intensivo consumo de territorio concebido para un turismo de masas (Calderón, 2001).

Asociado al proceso de expansión de la oferta alojativa en las cuatro “islas turísticas” (Gran Canaria, Tenerife, Fuerteventura y Lanzarote), el Archipiélago Canario se caracterizó por lo que hemos denominado *ausencia efectiva de una política de Ordenación del Territorio* (Simancas, 2015) que repercutió en un crecimiento de la presión urbanística sobre el territorio — básicamente en dichas islas — y, a su vez, en un incremento de la presión y la conflictividad territorial que derivó de dos situaciones concretas: el bloqueo en el trámite de aprobación de los Planes Urbanísticos y la necesidad de crear un esquema conceptual, metodológico e instrumental de ordenación del territorio adaptado a la realidad y al hecho insular de Canarias. En este contexto, la acción gubernativa fue eminentemente reactiva.

Este vacío casi total en la práctica y eficacia del planeamiento urbanístico derivó de un bloqueo en el trámite de aprobación de los correspondientes instrumentos. En algunos casos los Planes Urbanísticos se remontaban al año 1979, circunstancia a la que se unió la necesidad de revisar, actualizar y adaptar a la Ley del Suelo de 1975, aquellos que correspondían a áreas particularmente conflictivas tales como las turísticas. De este modo, al inicio del proceso autonómico, de las setenta y cinco figuras de planeamiento urbanístico aprobados en Canarias solo treinta y nueve correspondían a Planes Generales de Ordenación Urbana. Esto supuso que únicamente el 42,5% de los municipios contaran con este instrumento de planeamiento municipal, de los cuales el 87,2% correspondían a Planes Generales aprobados al amparo de la Ley del Suelo de 1956 y solo el 7,7% de la Ley del Suelo de 1975; el resto estaba conformado por revisiones de los anteriores. Además, el 37,2% de la superficie municipal a escala regional se encontraba ordenada exclusivamente con dicho ins-

trumento de planeamiento general (Simancas, 2007); de igual manera el 37,9% de los municipios carecían de alguna figura de planeamiento urbanístico, lo que suponía el 34,2% de la superficie total del Archipiélago (Simancas, 2007).

El segundo período de la planificación urbana preautonómica (1975-1984) se caracterizó por la inestabilidad de las primeras corporaciones municipales democráticas y, sobre todo, por la falta de medios humanos y técnicos necesarios para acometer el cumplimiento de los preceptos de la Ley del Suelo de 1975, sobre todo los relacionados con la adaptación del planeamiento urbanístico vigente a la misma en el plazo de cuatro años (disposición transitoria, primera 2) y para completar la ausencia de ordenación donde la hubiere. Esta situación indujo a la firma en 1978 de un Convenio de Planeamiento entre la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo del Gobierno Central y los siete Cabildos insulares. Su propósito fue asesorar, subvencionar y supervisar la renovación o redacción de los citados instrumentos de planeamiento en todos los municipios, estableciéndose una precedencia entre los que debían contar con un Plan General de Ordenación Urbana y los que debían atenerse a las Normas Subsidiarias de carácter provincial. Para ello se procedió a la contratación de distintos equipos de redacción de Planes Generales de Ordenación Urbana y Normas Subsidiarias con el fin de cumplimentar el planeamiento del 78% de dichos municipios. No obstante, esta iniciativa resultó un fracaso debido a las dificultades técnicas que comportó tal actuación y, sobre todo, a la ausencia de un debate social territorial que se tradujo en la falta de voluntad por parte de los colectivos sociales implicados y los responsables políticos municipales; como ha señalado García Barba, estos últimos *no llegaron a entender la necesidad de establecer una estrategia de ordenación a medio plazo en sus municipios respectivos* (García Barba, 1989: 17), sobre todo en un momento de escasa inversión inmobiliaria. Por esta razón los Planes no se culminaron, limitándose únicamente a la fase de Avance de Planeamiento; así, de los treinta y un instrumentos de planeamiento aprobados, el 41,9% se quedaron en Normas Subsidiarias.

De la misma manera, este período destacó por una cierta proliferación de los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano y la aprobación de

distintas Normas Subsidiarias de carácter provincial por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de Las Palmas. Las primeras derivaron de la imposición realizada por la propia Ley del Suelo de 1975, revelándose como una figura de planeamiento municipal inadecuada para la realidad urbanística y ambiental del Archipiélago. El segundo instrumento se elaboró como consecuencia de la inflación de planeamiento urbanístico existente y por la necesidad de controlar el desaforado crecimiento de la urbanización y la edificación del período anterior inducido por el desarrollo de la actividad turística mediante Planes Especiales de carácter urbanístico. No obstante, la debilidad y heterodoxia de este último instrumento de planeamiento y la potencia de ciertos desarrollos urbanos motivó que, en la práctica, tan solo se aprobasen veinte, que tuvieron una escasa repercusión en el control de los crecimientos de la edificación y, por tanto, sobre la progresiva degradación del medio físico. Por el contrario, se revelaron como un mecanismo eficaz y óptimo para que estos municipios clasificasen como urbanizable a una gran cantidad de terreno sin justificación demográfica o física, de manera hipotética y con intenciones claramente oportunistas, relacionadas con circunstancias especulativas y fiscales¹².

1.2. La etapa autonómica: el Urbanismo como instrumento de expansión y consolidación territorial de los espacios turísticos de litoral en Canarias

A finales de la década de los años cincuenta, en Canarias se inició una etapa de despegue y crecimiento de la oferta alojativa que tuvo como consecuencia una importante expansión territorial e, incluso, la consolidación del turismo de masas de litoral fundamentalmente en las dos islas centrales del Archipiélago — Tenerife y Gran Canaria —. Este proceso coincidió con el ciclo de expansión y crecimiento de las economías occidentales (1950-1972) y, sobre todo, con la primera definición institucional de una mínima estrategia específica y por objetivos para el sector turís-

¹² Esta última circunstancia se debió a que el Ministerio de Hacienda comenzó a realizar sus propias delimitaciones de las áreas que debían pagar contribuciones urbanas.

tico canario. Esta se vio reforzada por una serie de hitos e iniciativas decisivas que fomentaron dicho crecimiento como el del planteamiento franquista de apertura exterior del país fomentando su integración en la escena internacional —ingreso en la Organización de las Naciones Unidas (1955) y en el Fondo Monetario Internacional (1958)—, el Plan Nacional de Estabilización Económica de Ullastres de 1959¹³, los sucesivos Planes de Desarrollo acometidos a partir de 1964 o la reactivación en 1965 del denominado “Crédito Hotelero” por parte del Banco Hipotecario Español.

Durante este período (1958-1976), la expansión de la oferta alojativa se debió básicamente a una fuerte expansión de la demanda turística en Canarias; así, entre 1959 y 1973, esta se multiplicó por trece, pasando de una afluencia anual de 44 996 turistas a otra de 1 355 544 (Innovación Canaria, 1997). Durante este período fue destacable la primera etapa del “desarrollismo turístico-inmobiliario” (1970-1976), en la que la demanda creció un 231,4 %, siendo especialmente notable el incremento de un 40,9 % acaecido entre 1973 y 1976, debido a la escasa incidencia de la crisis energética internacional. El final de esta etapa lo marcó el advenimiento de la primera “crisis turística coyuntural” (1976-1983), como consecuencia de la existencia de un exceso de oferta en el mismo momento en el que se produjo una fase recesiva en la economía española, los ajustes a la crisis energética del resto de los países europeos y un clima de inestabilidad política que en esos años se dio en el país coincidiendo con la transición democrática.

Con posterioridad, durante prácticamente toda la década de los ochenta, se produjo un proceso de crecimiento sostenido de la actividad turística que derivó en su consolidación definitiva como un elemento de estructuración territorial y económica del Archipiélago. Durante el período de 1981-1988 se produjo un “segundo boom turístico” (Simancas, 2015), favorecido por una aceleración del crecimiento de la demanda tu-

13 Como es sabido, entre otros fines, este Plan pretendió el saneamiento del déficit de la balanza de pagos en general y, en particular, de la comercial, vertebró la estrategia económica española en una serie de ejes básicos u objetivos estratégicos, ente los que destacaron la atracción y permisividad de las inversiones extranjeras en el país y la potenciación de la actividad turística como fuente de divisas convertibles.

rística del 102,7%, pasando de 2 748 459 a 5 570 820 turistas. Este derivó de dos circunstancias esenciales; la primera se relaciona con la convergencia de una serie de factores económicos tales como la favorable coyuntura de la economía europea, la incorporación de España a la Comunidad Económica Europea, la liberalización del transporte aéreo con el consiguiente abaratamiento de los paquetes turísticos, el incremento del turismo nacional o la mejora de las infraestructuras y de la gestión de las empresas turísticas; la segunda se vincula con la incorporación a la oferta turística de otros ámbitos territoriales con los recursos propios del modelo turístico de masas dominante —elevado número de horas de sol y playas—, en concreto, las áreas de las islas que, hasta ese momento, habían monopolizado prácticamente la demanda —esto es, el Sur y Suroeste de Tenerife y el “eje Mogán-Puerto Rico” de Gran Canaria—, y de las que, en la década precedente, lo hicieron de manera lenta e incipiente, es decir, Fuerteventura, que se concentró fundamentalmente en las localidades de Corralejo y Jandía y, sobre todo, Lanzarote —Tías y Costa Tegui—, que se insertó como el tercer destino en el modelo turístico regional.

Este crecimiento y consolidación del negocio turístico disparó las expectativas de los operadores inmobiliarios —locales, nacionales e internacionales—, así como la actividad de multitud de “ahorradores” canarios que utilizaron la vía del activo inmobiliario —fundamentalmente mediante la compra de infraestructura alojativa extrahotelera como una forma de obtener rentas alternativas mediante su alquiler— frente al del inmovilizado financiero. De esta manera, el binomio “servicios turísticos-sector de la construcción” se consolidó como un elemento inherente al modelo turístico canario, de suerte que el primero provocó sucesivos “tirones” del segundo. Este extraordinario incremento de la demanda provocó un crecimiento explosivo de la oferta de plazas turísticas y, por tanto, del mercado inmobiliario-turístico regional. La capacidad alojativa del Archipiélago pasó de 61 454 plazas en 1977 a 251 621 en 1988, lo que supuso una expansión del 309,4%, produciendo entonces una cierta caída de la rentabilidad de las explotaciones turísticas, como consecuencia lógica del frenazo experimentado en la década precedente por el sector constructivo-inmobiliario. Este incremento fue importante entre

1982 y 1988 con una tasa de crecimiento del 41,8%, siendo especialmente destacable el que se produjo en los trienios 1982-1984 y 1986-1988, con unos incrementos del 24,38% y 15,96% respectivamente.

Las expectativas optimistas derivadas del continuo crecimiento del número de turistas, la existencia de una política turística centrada esencialmente en maximizar tal circunstancia y la consideración de las plazas alojativas como un mecanismo básico de financiación municipal provocó un “abuso” del sistema de planeamiento urbanístico con el fin de favorecer la expansión de la oferta del suelo de uso turístico en cada municipio, fundamentalmente en sus ámbitos de costas —y, por tanto, los desarrollos turísticos de masas—, por cuanto se iba a convertir en la principal fuente de ingresos municipales. A este respecto, la convergencia de una relativa escasez de suelo apto para el desarrollo turístico en dichos espacios insulares (Tabla 2) y la comentada evolución creciente del número de plazas, generó una fuerte demanda del suelo urbano y, sobre todo, del urbanizable por el crecimiento tanto de la propia oferta turística como de los núcleos urbanos preexistentes. Así, este se convirtió en un importante y estratégico activo, generándose unas duras condiciones y tensiones en el mercado inmobiliario-turístico, que buscó aprovechar al máximo las plusvalías especulativas generadas.

Tabla 2. Disponibilidad de suelo apto para uso por el modelo de turismo de masas en las zonas de costa de las “islas turísticas”

	Número de municipios			Superficie municipal (en Ha)			Tipología de las costas (en kms)		
	Total insular	Municipios costeros	%	Total insular	Municipios costeros	%	Total insular	Longitud(*)	%
Fuerteventura	6	6	100	165 973,6	165 973,6	100	325,9	162	49,7
Gran Canaria	21	14	66,7	156 010	129 236,5	82,8	236,6	98,4	41,6
Tenerife	31	28	90,3	203 437,6	192 805	94,8	398,2	140,7	35,3
Lanzarote	7	7	100	84 594	84 594	100	213,3	54,9	25,7

Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

(*) Longitud potencialmente apta para el uso turístico: incluye a costas bajas, playas de cantos redados, playas de cantos y arenas, playas de arena fina y gruesa y obras artificiales; se han excluido los acantilados altos y los acantilados de 2 a 20 metros

El mencionado comportamiento de la oferta turística se vio potenciado por un sistema de planeamiento urbanístico que, además de favorecer las exigencias de la iniciativa privada, fomentó la agilidad e inmediatez que requería a fin de lograr una elevada rentabilidad del valor de las inversiones inmobiliarias, sobre todo a través de su ampliación. De esta manera, las administraciones públicas y, en concreto, las corporaciones locales desempeñaron un papel esencial en el citado crecimiento de la oferta turística pues, vía planeamiento general y parcial, intervinieron en dicho mercado de suelo ofertando una gran cantidad de suelo urbanizable. En este sentido, los municipios turísticos¹⁴ mostraron una gran predisposición para fomentar los desarrollos turísticos de masas en sus términos municipales, con el fin de disponer de una fuente de financiación lo suficientemente importante que fuera capaz de lograr los siguientes fines:

- Soportar la inmovilización de recursos que comportaba tanto la rigidez financiera del esquema urbanístico vigente como la ejecución de los proyectos inmobiliario-turísticos¹⁵.
- Solventar su reducida capacidad económica. A este respecto, la utilización del mecanismo de otorgamiento de licencias turísticas para tal fin fue susceptible de generar un progresivo endeudamiento económico y déficit presupuestario e, incluso, un riesgo de quiebra técnica municipal debido a que su utilización podía generar unos gastos corrientes públicos superiores a los ingresos corrientes.

14 Según el Proyecto de Ley del Estatuto del Municipio Turístico, admitido a trámite en el Parlamento de Canarias el 5 de marzo de 2007, se define como municipio turístico a aquel que disponga de un número de plazas alojativas turísticas, sea cual fuere la modalidad, clase y categoría de los establecimientos alojativos turísticos, igual o superior al 40% de la población del municipio.

15 Es comúnmente aceptado que la dotación de capital físico —capital privado y capital público— disponible en una economía es uno de los factores de producción que determina sus posibilidades de crecimiento; además, la tasa de crecimiento en el proceso de acumulación de capital informa del esfuerzo realizado por la economía en la creación y mejora de la dotación de dicho capital. Sin embargo, como ha señalado Rodríguez Martín, la inversión en el sector turístico canario constituyó un capital “poco dado a la aventura de la ganancia, esto es, a reproducirse por las vías tradicionales [...]” (Rodríguez Martín, 1978: 12).

tes que estas iban a producir. En la mayoría de las ocasiones esta situación se solventó con un incremento del número de licencias sin planificación previa, originando, por tanto, un desarrollo urbanístico inadecuado y descontrolado.

- Aprovechar el efecto de arrastre de las operaciones inmobiliario-turísticas y, sobre todo, de la gestión del urbanismo concertado y la capacidad inversora de la promoción privada en infraestructuras básicas, con lo cual se aligeraba de responsabilidad a la inversión pública¹⁶. En virtud del principio de la legislación estatal del suelo de “no transferencia de costes a la administración pública”, se pretendió implementar la figura de los convenios urbanísticos, por la que el promotor de la acción urbanizadora iba a financiar y ejecutar anticipadamente una parte sustancial de la urbanización y de los sistemas generales que, una vez terminada, debía ser entregada al municipio, el cual asumiría la responsabilidad de su mantenimiento y la prestación de sus servicios ordinarios¹⁷. Sin embargo la propia rigidez financiera de este sistema determinó que su operatividad se contrajera a un número limitado de áreas urbanas turísticas que, acorde con sus potencialidades turísticas, tuvieron la suficiente capacidad para atraer corrientes de inversión; en otros casos la figura de los convenios urbanísticos fue aprove-

16 Esta estrategia se vio favorecida por la filosofía de la Ley del Suelo de 1975 que en su Exposición de Motivos indicaba lo siguiente: “[...] la incorporación de formas de actuación de la iniciativa privada que la experiencia ha demostrado ser aprovechables y que tienen actualmente dificultades para producirse dentro de la legalidad [...] Dentro de este planteamiento se establece el marco para que el Plan pueda asimilar fórmulas de urbanismo concertado, dentro de un sistema de garantías y obligaciones, que permitan seleccionar y tamizar esas actuaciones de acuerdo con sus objetivos”.

17 La política de concertación urbanística se inició en 1985, logrando su máxima materialización en los municipios turísticos, en concreto, San Bartolomé de Tirajana y Mogán en Gran Canaria, Arona y Adeje en Tenerife y Pájara en Fuerteventura. Así, en el caso grancanario, este proceso de concertación de las actividades públicas y privadas tuvo efectos positivos como la asunción privada del costo de expropiación de los terrenos afectados por el tramo de autopista Tarajalillo-Pasito Blanco —en torno a los 500 millones de pesetas— o de parte de la financiación la carretera Arguineguín-Mogán.

chada de manera contraproducente por los intereses económicos de la iniciativa privada vinculada al mercado del suelo, con el consiguiente impulso de las actividades inmobiliario-turísticas y del crecimiento desmesurado del subsector de la construcción.

Estas consideraciones determinaron que las corporaciones locales de los municipios turísticos favorecieran la aparición de un elevado porcentaje de suelo urbanizable con destino turístico, en un contexto general y sin precedentes de explotación irracional del territorio y una improvisación en la ejecución del planeamiento urbanístico. Esta circunstancia refleja un predominio de los planteamientos liberales que, dirigidos fundamentalmente a la reducción de los precios del suelo y a lograr la legitimidad de la iniciativa privada bajo el supuesto de su mayor eficacia y eficiencia para la gestión territorial del desarrollo turístico, propugnaron una fuerte desregulación de los usos del suelo y un incremento de la libertad de actuación del sector privado frente al control público municipal, en lo relativo al planeamiento urbanístico general y de desarrollo.

El resultado fue una situación similar a las formulaciones teóricas enunciadas por Naredo (1990) sobre los mecanismos de formación de la “burbuja especulativa” como componente de la “burbuja financiera general”. La masiva adquisición de valores inmobiliarios en áreas urbanas expansivas y zonas litorales turísticas por parte de promotores e inversores, buscando posibles plusvalías, así como la total liberalización del mercado de las tierras para el capital extranjero, generó un compulsivo binomio “construcción-turismo” que derivó en un rápido “boom especulativo-constructivo” que, a su vez, suscitó un recalentamiento económico general concentrado únicamente en el mercado inmobiliario; de esta manera el sector turístico provocó que la construcción se convirtiera en el motor económico del Archipiélago. Como consecuencia de ello se produjo una presión especulativa sobre el suelo como bien comercializable o patrimonio con potenciales plusvalías que condujo a la colmatación de las áreas litorales y a la adquisición y acumulación de fincas rústicas situadas en los bordes de los núcleos urbanos y turísticos consolidados y en áreas con un mínimo potencial turístico; así, a finales de la década de los años ochenta, la superficie de suelo urbanizable turís-

tico de Gran Canaria suponía el 48,5% del total de suelo urbanizable (Quero y Leira, 1990). A su vez esta situación provocó que, al regirse por una tendencia alcista y especulativa de los precios del suelo, se produjera una clara disociación entre la industria turística y la actividad inmobiliaria; ello explica que ante situaciones de descenso de la demanda, continuara la promoción de nuevos complejos alojativos, por lo que ante una caída progresiva de los precios de la oferta se produjo, en numerosas ocasiones, el abandono de la promoción.

Todo ello generó un crecimiento sustancial de la oferta turística a través de la aprobación masiva, anárquica, oportunista y extensiva de Planes Parciales de escasa o nula articulación y coordinación. Así, la legislación del suelo se demostró inoperante, limitándose a ser un mero marco normativo de referencia para la rápida conversión del suelo rústico en urbanizable, con muy escasos controles sobre el adecuado desarrollo de los mismos. De este modo, los instrumentos de planeamiento urbanístico se proyectaron con la intención de favorecer la indiscriminada clasificación urbanística del suelo con el fin de promover el proceso de obtención ficticia de rentas del suelo, sin otra inversión que el coste de la realización de los proyectos urbanísticos. Este planteamiento explica que el suelo calificado en 1985 a escala regional como urbanizable para uso turístico —y, por tanto, con la habilitación jurídica necesaria— fuera susceptible de acoger cuatro millones de plazas turísticas (Simancas, 2015).

La aprobación de la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Canarias, modifica el ámbito competencial en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda e igualmente de promoción y ordenación del turismo en el Archipiélago (art. 29 apartados 11 y 14 respectivamente). La Comunidad Autónoma es ahora protagonista de la deriva de su territorio desde el punto de vista normativo, completando la tarea de planificación que tiene encomendada (Hildenbrand, 2006). Ese año coincidió con los primeros veinte años de la existencia de las primeras construcciones turísticas en el sur de Gran Canaria y los primeros síntomas de obsolescencia que se asentaban sobre el modelo caracterizado por la continua clasificación de nuevos suelos urbanizables, el protagonismo de la actividad inmobiliaria y constructora y el creciente y paulatino proceso de residencialización (Santos et al., 2010). Todo ello

insinuaba un riesgo de pérdida de competitividad en relación con otros destinos emergentes o dotados de mayor dinamismo.

Las competencias autonómicas modifican su denominación pasándose a llamar *Ordenación del Territorio y del Litoral, Urbanismo y Vivienda y Turismo* (artículo 30, apartados 15 y 21) como consecuencia de la reforma operada en la Ley Orgánica 4/1996, de 30 de diciembre. La reciente Ley Orgánica 1/2018, de 5 de noviembre, de Reforma del Estatuto de Autonomía de Canarias incorpora distintas modificaciones que amplían lo regulado anteriormente. El propio artículo 37 (Principios rectores) establece que el fomento de la actividad turística y su ordenación se llevarán a cabo con el objetivo de lograr un modelo de desarrollo sostenible, especialmente respetuoso con el medio ambiente, el patrimonio cultural canario y el territorio. Determinadas funciones ejecutivas de carácter insular en el marco y dentro de los límites de la legislación aplicable en ordenación del territorio y turismo e incluso a los propios Ayuntamientos (artículo 75.5 n) se transfirieron a los Cabildos insulares (artículo 70). La actividad turística en determinados municipios, ahora junto a la densidad poblacional, debía tenerse en consideración a los efectos de la delimitación de las demarcaciones territoriales de los órganos judiciales de Canarias (artículo 85.2), lo que denota el grado de litigiosidad de dichos entornos. El artículo 129 dedica un capítulo especial a la actividad turística que incorpora criterios de crecimiento y desarrollo de la oferta turística, la programación de infraestructuras de interés general así como la creación, ejecución y control de las ayudas públicas autonómicas dirigidas al sector turístico, haciendo una mención especial a la rehabilitación de las zonas turísticas, trasladando distintas competencias ya incorporadas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias.

La Comunidad Autónoma de Canarias va asumiendo progresivamente ciertas competencias sobre el territorio en un contexto de especialización turística (Martín, 2006). A tal efecto se aprueba la Ley 3/1985, de 29 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Urbanismo y Protección a la Naturaleza que en su artículo 1 orientaba sobre la técnica urbanística de sometimiento —de oficio o a instancia de parte— a la licencia o autorización previa del órgano competente, pudiendo transferirla o delegarla a la Consejería de Política Territorial, al ser el departamento que ejercía

las competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente y la posibilidad de suspensión cautelar y provisional durante un plazo máximo de seis meses de los actos de uso del suelo y de la edificación ejercitados por particulares y empresas públicas o privadas, cuando su ejecución pudiera ocasionar un daño ambiental, incluso si estuvieran amparados por las mismas y otorgadas de acuerdo con la legislación específica. Asimismo, la licencia previa se amplió complementando el artículo 178 de la Ley del Suelo aún vigente en esos momentos, entre otras, a actuaciones de accesos a playas, edificación en las zonas de servicios de los puertos, aeropuertos o estaciones de guaguas.

La Ley 1/1987, de 13 de marzo, Reguladora de los Planes Insulares de Ordenación tenía como objeto, según su propio Preámbulo, crear una figura de planeamiento adecuado para la ordenación territorial de la isla: el Plan Insular de Ordenación. Dichos Planes fueron necesarios para “llenar el vacío” dejado a escala supramunicipal por el esquema de la Ley del Suelo de 1975.

Esta ley se fundamentó de forma sustantiva en la premisa —absolutamente cierta—, de que el esquema de la legislación estatal del suelo no resultaba idóneo para su aplicación en la ordenación integral de los espacios insulares canarios al no disponer de un instrumento de planificación territorial que se adaptase al hecho insular¹⁸. Por esta razón se

18 Las dos posibilidades que ofrecían, esto es: los Planes Generales de Ordenación Urbana de dos o más municipios —escala supramunicipal— o los Planes Directores Territoriales de Coordinación —escala suprainsular—, se consideraron insuficientes. La primera presentó la dificultad de alcanzar y coordinar acuerdos y actuaciones entre las directrices insulares y las propias de los distintos Ayuntamientos. Por su parte, la segunda opción se estimó excesivamente compleja y de escasa operatividad para el tratamiento del hecho insular, por cuanto se trató de una figura con vocación y utilidad regional. Asimismo, esta opción se rechazó por el escaso éxito de su redacción en otras comunidades autónomas —por ejemplo, Andalucía— y, sobre todo, por los fracasos de las iniciativas de planificación regional desarrolladas durante los años setenta y, en concreto, los intentos frustrados de redactar un Plan Regional a modo de adaptación a la singularidad canaria de los Planes Directores Territoriales de Coordinación; en concreto nos referimos al Informe Previo para un Plan Regional del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y los Planes Insulares de Doxiadis Ibérica.

optó por la adopción y ajuste funcional del sistema instrumental de la Ley del Suelo de 1975 y su desarrollo normativo al ámbito territorial y sectorial de Canarias. Así se aceptó, en buena medida, el modelo de ordenación territorial, el contenido, las funciones y los efectos de los Planes Directores Territoriales de Coordinación (PDTC), llegando incluso a reproducir, casi textualmente, los artículos que la legislación estatal del suelo mantuvo en relación con este instrumento de planificación territorial. De este modo se asumió el modelo teórico de los PDTC; esto es, asignar en términos físicos al suelo las previsiones de la planificación económica o de la programación de inversiones. De esta manera, estos Planes debían contener directrices para coordinar la política territorial sobre mejora y desarrollo turístico y restantes sectores de la actividad económica. Este instrumento se configurará en los siguientes años como verdadero vehículo superior y único para regular la implantación espacial del turismo (Barrado, 2001), adaptando el planeamiento a la peculiaridad insular de la Comunidad Autónoma de Canarias.

De esta manera, la promulgación de esta norma legislativa se desarrolló en el nuevo contexto de pensamiento vinculado al cambio de enfoque de la planificación territorial de finales de los años setenta y principios de los ochenta. Ello explica la intensificación de la idea de intervenir, de modo planificado, sobre el territorio y la de romper con los modelos de equilibrio de la economía regional, así como el entendimiento de los sistemas territoriales como estructuras cerradas con desequilibrio interno que eran susceptibles de ser reconducidos mediante la acción pública. Por tanto, la Ley 1/1987 derivó de la reorganización del aparato productivo, sectorial y organizativo y, por tanto, de la nueva “cuestión regional” que centró el debate territorial de los años ochenta en Europa —y, por ende, en Canarias— y, sobre todo, de la nueva cultura europea de la Ordenación del Territorio. Esta fue consecuencia de la ruptura con las políticas regionalistas de corte funcionalista, basadas en criterios distributivos zonales y en modelos de objetivos abstractos —equilibrio intersectorial, independencia y autocentramiento de las economías regionales, etc.—, que se mostraron como meras políticas testimoniales. Supuso, por consiguiente, un rechazo a la visión totalizadora, regionalista, economicista, comprensiva y modelística de la ordenación territorial tipo *structure plan*

que caracterizó, por ejemplo, a la teoría del *regional planning*, los modelos econométricos y predictivos o los comportamientos regulares sobre los que se basaron los modelos territoriales desarrollados sobre las ideas clásicas de estructura y equilibrio del sistema, que se volvieron ineficaces para explicar y evaluar las nuevas opciones ante los hechos económicos y urbanos de naturaleza inédita derivados del desarrollo turístico (Quero, 1993).

En este contexto, los Planes Insulares de Ordenación fueron “deudores”, en gran medida, de la dimensión atribuida por la Carta Europea de Ordenación del Territorio de 1983 a la protección de la naturaleza y los recursos naturales como objeto de la Ordenación del Territorio así como de la dinámica general que, durante la década de los ochenta y principios de los noventa, siguieron un conjunto de comunidades autónomas que, ejerciendo su potestad legislativa en cuanto a la Ordenación del Territorio, promulgaron una serie de textos jurídicos relacionados con esta materia con una notoria impronta ambiental¹⁹.

Por otra parte, esta norma jurídica fue promulgada en el momento en el que la Comunidad Autónoma ostentó las plenas competencias en materia de Ordenación Territorial y Urbanismo (artículo 29.2 del EAC y Real Decreto de transferencias 1445/1984, de 8 de febrero) y, por tanto, su capacidad para adaptar la legislación nacional a su realidad territorial

19 Concretamente nos referimos a las siguientes normas jurídicas: Ley 23/1983 de 21 de noviembre, de Política Territorial de Cataluña; Ley Foral 12/1986 de 12 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Cantabria y 6/1987 de 10 de abril, de Normas Urbanísticas Regionales para la Protección y Uso del Territorio; Ley 1/1987 de 30 de marzo, de Coordinación y Ordenación Territorial de Asturias (derogada); Ley 8/1987 de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares (derogada); Resolución de 28 de junio de 1988, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección del Medio Ambiente Natural de la Rioja y las Normas Urbanísticas Regionales; Ley 6/1989 de 7 de julio, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana (derogada); Ley 4/1990 de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco; Ley 4/1992 de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia; Ley 11/1992, de Ordenación Territorial de Aragón (derogada); Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid; Ley 1/1994 de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía; y Ley 10/1995 de 23 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Galicia.

específica —sin más constricción que las derivadas del texto constitucional— y proyectar la técnica de los instrumentos al servicio de ambas disciplinas. En este sentido, su promulgación fue, en gran medida, consecuencia de la discusión que a inicios de los años ochenta se abrió en Canarias acerca de la conveniencia de la elaboración de unas directrices regionales de ordenación territorial o, por el contrario, unos planes con aplicación en el ámbito insular cuya suma generase un proceso que condujera al diseño de un modelo regional, de la planificación “desde abajo o desde arriba” y si esta debía ser “sectorial o integral”. Además se insertó en un contexto de coincidencia de voluntades entre algunos Cabildos insulares y la Comunidad Autónoma de consolidar un Plan Territorial de aplicación insular con el objetivo de compatibilizar una adecuada protección del medio ambiente con el desarrollo urbanístico, sobre todo, el inducido por la actividad turística.

En ese mismo año se publicó la Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la Ordenación Urbanística del Suelo Rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, que preveía la posibilidad de ejecutar instalaciones móviles y estacionales de acampada y campamentos de turismo necesariamente emplazados en el suelo rústico que no implicaran transformaciones permanentes de la naturaleza del suelo en las áreas o categorías de suelo rústico en las que el planeamiento y la legislación sectorial así lo permitiera o no lo prohibiera expresamente y conforme a las determinaciones de aquel o cuando no existiese planeamiento. Finalmente, en ese mismo año se aprueba la Ley 6/1987, de 7 de abril, sobre Sistema de Actuación de Urbanización Diferida que pretendía introducir en el tráfico urbanístico el concepto de urbanización diferida, mediante la cual se pretendía ampliar la operatividad del mercado del suelo urbanísticamente ordenado y facilitar la colaboración de los particulares en la acción urbanizadora.

En el año 1990 entró en vigor la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, que pretendía exigir el cumplimiento de los compromisos adquiridos *ex lege* por los urbanizadores, la adopción de medidas preventivas y una nueva regulación para que los instrumentos de planeamiento, tales como los estudios de detalle y las delimitaciones de suelo urbano, fueran puestos en conocimiento de la administración ur-

banística de la Comunidad Autónoma. El artículo 4.3 establecía que para los Centros de Interés Turístico se requeriría, previamente a la concesión de la licencia, el informe favorable de la consejería con competencias en materia turística, no pudiendo los Ayuntamientos otorgar licencia de obras cuando estas estuvieran sujetas a dicho informe o el correspondiente del estado, hasta que el promotor acreditase su obtención, desarrollando la actividad inspectora en esta materia la Consejería de Turismo y Transporte del Gobierno de Canarias.

En 1992 se produjo un intento de refundir el anterior texto de 1976 a través del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Este mantuvo el mandato sobre las órdenes de ejecución que ahora denominó “por motivos turísticos o culturales”. Esta nueva norma se vio notablemente afectada por la sentencia 61/1997 de 20 de marzo de 1997 que resolvía los Recursos de Inconstitucionalidad 2477/1990, 2479/1990, 2481/1990, 2486/1990, 2487/1990 y 2488/1990 (acumulados) promovidos, respectivamente, por el Parlamento de Navarra, el Consejo de Gobierno de la Diputación Regional de Cantabria, el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña, la Diputación General de Aragón, la Junta de Castilla y León y el Gobierno de Canarias contra la Ley 8/1990, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y los Recursos de Inconstitucionalidad, acumulados a los anteriores, 2337/1992, 2341/1992 y 2342/1992 promovidos, respectivamente, por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, la Diputación General de Aragón y el Consejo Ejecutivo de la Generalidad de Cataluña frente al texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. El resultado de esta sentencia fue la determinación clara y precisa de las competencias de cada administración (Jiménez et al., 2019), iniciando una producción normativa autonómica más abundante.

De esta manera, el Gobierno de Canarias aprobó el Decreto 220/1993, de 29 de julio, por el que se desarrollaban las previsiones de aplicación de la disposición adicional primera del texto refundido de la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legis-

lativo 1/1992²⁰. En aplicación de las competencias autonómicas, este modificaba y excluía de la obligatoriedad de aplicación de las normas sobre áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación señalados en la disposición adicional primera del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a todos aquellos municipios con población comprendida entre 25 000 y 50 000 habitantes que no fueran capitales de provincias y cuya oferta residencial turística no superara las 25 000 plazas. Asimismo, obligaba, en aplicación del punto tercero de la referida disposición adicional, a los municipios que, aun teniendo una población inferior a 25 000 habitantes, dispusieran de una oferta turística alojativa superior a las 25 000 plazas. De esta manera se otorgó una importancia capital a los municipios turísticos en los que el propio preámbulo del decreto consideró como necesaria una administración urbanística especializada, dada su compleja ordenación.

La Orden de 17 de mayo de 1994, por la que se declaró exigible el visado urbanístico en determinados municipios que, contando con Plan General o Norma Subsidiaria, no disponían de los servicios técnicos y jurídicos adecuados para informar los expedientes de concesión de licencias urbanísticas conforme a lo establecido en la disposición transitoria cuarta, apartado c), de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, amplió la exigencia de visado a distintos municipios de Ca-

20 El texto de la Disposición Adicional Primera establece que las normas contenidas en la Ley, relativas a delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 y 2, serán de aplicación en los municipios superiores a 50 000 habitantes, en las capitales de provincia y en los municipios comprendidos en los entornos metropolitanos delimitados por la Comunidad Autónoma correspondiente. Asimismo, será igualmente de aplicación lo establecido en el número anterior en los municipios comprendidos entre 25 000 y 50 000 habitantes, salvo que las comunidades autónomas, cuando las circunstancias lo aconsejen, excluyan a municipios que no sean capitales de provincia de tal aplicación. Y además en los municipios de población inferior a 25 000 habitantes establece que no serán obligatorias en suelo urbano, las normas contenidas en el número 1, salvo que las comunidades autónomas, por sí o a instancia de los respectivos Ayuntamientos, dispongan lo contrario.

narias²¹. El objetivo principal fue informar de manera positiva todas las licencias urbanísticas y se configuró como un intento de control del planeamiento urbanístico básicamente el de los municipios rurales que, probablemente por insuficiencia de medios, habían bordeado las básicas exigencias urbanísticas.

La aprobación de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, se conformó como un hito normativo fundamental. Fue la primera Ley de Canarias que aunó todos los intereses territoriales y desde todos los ámbitos competenciales, definiendo a la actividad turística como un elemento diferenciador de las distintas realidades municipales. Se constituyó, en definitiva, en un instrumento de ámbito regional para la ordenación general de los recursos naturales y del territorio (García Márquez, 2007). De igual manera y con implícito reconocimiento de la antigüedad de la planta turística, la ley permitía a las administraciones públicas delimitar unidades exclusivamente para la rehabilitación, ejecución parcial o mantenimiento de zonas de interés territorial y de importante actividad económica como el turismo. Además eliminó el plazo temporal de cuatro años para restablecer el orden jurídico perturbado de aquellas áreas no edificables privadas que fueran computables a efectos de la capacidad alojativa de los centros turísticos.

Esta norma adjudicaba a la política y ámbito insular la competencia en la ordenación de la actividad turística. Establecía que el suelo urbanizable turístico respondía a intereses supralocales e incluso suprainsulares, cuya ordenación debía someterse a otros intereses superiores a los exclusivamente municipales e incluso concedía a los Planes Insulares la posibilidad de fijar criterios para la sectorización de los suelos urbanizables turísticos y las áreas del territorio aptas para el desarrollo turístico y aquellas en las que no se debían permitir nuevos crecimientos turísticos.

21 A través de este Decreto se incorporaron los municipios de Agaete, Agulo, Alajeró, Antigua, Arafo, Arico, Artenara, Barlovento, Betancuria, Buenavista, Candelaria, El Tanque, Fasnia, Fuencaliente, Garafía, Guía de Isora, Haría, Hermigua, La Matanza, La Oliva, La Victoria, Los Silos, Mazo, Puntagorda, Puntallana, San Andrés y Sauces, San Bartolomé de Lanzarote, San Miguel, San Nicolás de Tolentino, San Sebastián, Santa Úrsula, Santiago del Teide, Tazacorte, Tegueste, Tejeda, Teror, Tijarafe, Tinajo, Tuineje, Valle Gran Rey, Vallehermoso, Valleseco, Vega de San Mateo, Vilaflor y Yaiza.

Se otorgó a los Planes Insulares también la posibilidad de realizar previsiones para aquellas zonas a rehabilitar conforme a la legislación turística, zonas mixtas (turísticas y residenciales o industriales) en las que pudiera ponerse en riesgo la calidad turística y para aquellas zonas que se encontraran insuficientemente dotadas en relación con el número de plazas presentes. En cuanto al desarrollo de los Planes Insulares a través de los Planes Territoriales Parciales²², la ley los reservó para sistemas insulares, comarcales o supramunicipales para sectores o usos estratégicos o turísticos. Y reservó a los Proyectos de Actuación Territorial (PAT) la implantación de actividades turísticas en suelo rústico o que por su naturaleza fueran incompatibles con el suelo urbano y urbanizable, cuya inexcusable declaración de interés general debía ser remitida con carácter previo al Parlamento para su debate.

Se incorporaron como nuevo instrumento de ordenación urbanística y ejecución, las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico con tres objetivos: a) determinar los requisitos mínimos de calidad, sustantivos y documentales de los distintos instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística, b) establecer las normas específicas que debían ser observadas por estos en la ordenación del espacio litoral y el uso turístico y c) definir los criterios con arreglo a los que el planeamiento de ordenación general habría de determinar la dimensión, idoneidad y condiciones de contigüidad o extensión que debían cumplir los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber los crecimientos previsibles de carácter turístico.

Por otra parte, se estableció que los municipios con más de 10 000 habitantes o de igual número de plazas alojativas turísticas debían formular, dentro del Plan General, un Plan Operativo en el que constara la ordenación pormenorizada a que se refería el apartado B) del número 2 del artículo 31²³. Se impedía con la nueva ley que los Planes Generales, al

22 Según la propia Ley tendrían por objeto la ordenación integrada de partes concretas del territorio diferenciadas por sus características naturales o funcionales.

23 La ordenación pormenorizada se refiere al conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquellas en términos suficientemente precisos para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo: 1) la ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible

ordenar suelo urbano consolidado, pudieran establecer determinaciones que posibilitaran o tuvieran como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existieran más de 75 viviendas o 10 000 m² de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie.

También se estableció para los Planes Parciales en suelo turístico una reserva mínima de 50 m² de suelo por cada 100 m² de edificación destinada a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, de los cuales, al menos 30 m² por cada 100 m² de edificación se destinarían a espacios libres públicos y como máximo 7 m² por cada 100 m² de edificación a dotaciones. Y se configuraron los Planes Especiales de Ordenación como una herramienta para ordenar y, entre otras cuestiones, definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar. La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias resultaba competente para la aprobación definitiva de las modificaciones de los instrumentos de ordenación cuando se refirieran también al incremento del volumen edificable de una zona que conllevaría el incremento de los espacios libres a razón de un mínimo de 5 m² por cada habitante o plaza alojativa turística adicional. En cuanto a las clases de suelo se refiere, se estableció una excepcionalidad en el sentido de que el suelo con uso predominantemente turístico debía calificarse como turístico cualquiera que fuera su clase.

Las diversas categorías de suelo urbanizable debían ser los precisos para atender los razonables crecimientos previsibles de la demanda de

a un Plan Parcial de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado, 2) la división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15%, 3) la organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General, 4) la determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación y 5) la delimitación, si procede, de unidades de actuación, así como de áreas de gestión integrada, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda.

carácter residencial, industrial, terciario y turística y en el caso de suelo urbanizable no sectorizado podría adoptar también la categoría de suelo urbanizable turístico. También y en cuanto al suelo rústico, cuando la ordenación permitiera otorgar al suelo rústico aprovechamiento en edificación de naturaleza residencial, industrial, turística o de equipamiento, el propietario tendría el derecho a materializarlo en las condiciones establecidas por dicha ordenación, usos que deberán integrarse en actuaciones de interés general (denominadas en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, *de interés público o social*). Estas actividades o usos se referían a establecimientos turísticos con equipamiento complementario y centros recreativos destinados a actividades de ocio o deportivas, que precisasen su emplazamiento en el medio rústico de protección territorial y se permitía además en suelo rústico, mediante calificación territorial, sin Proyecto de Actuación Territorial habilitante, establecimientos de turismo rural que ocuparan edificaciones tradicionales rurales rehabilitadas. De manera excepcional, se exceptuaba al suelo de uso turístico de la fijación de plazo máximo para la ejecución del planeamiento.

La precitada ley definía como área de rehabilitación integral a aquella área de gestión integrada cuando el objeto de su delimitación fuera la rehabilitación física, social, económica y funcional de una zona urbana con destino turístico o residencial, integrada o no en un conjunto de valor cultural. Establecía que transcurrido un año desde la aprobación de la ordenación pormenorizada que legitimara la ejecución en suelo urbano o la recepción de la urbanización en suelo urbanizable, el Ayuntamiento podría delimitar áreas en las que los terrenos quedarían sujetos al régimen de ejecución de la edificación mediante sustitución e, incluso, al de expropiación y, excepcionalmente, la referida delimitación podría alcanzar en suelo urbano a los solares cuyo destino principal fuera el uso turístico, cuando el suelo que permitiera tal uso fuera muy escaso.

A los efectos de la importancia que la ley concede al carácter insular de las actuaciones de planeamiento, se estableció la obligatoriedad de notificar los acuerdos de concesión de licencias que se refiriesen a establecimientos alojativos turísticos al Cabildo correspondiente, en el plazo de quince días contados a partir de la fecha del acuerdo.

Por último, se incluyeron en la categoría de obra mayor las obras de construcción y edificación de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que supusiera alteración de volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas o afectara al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.

La ley concluye, entre otras, con la disposición adicional primera que autorizaba al Gobierno para proceder en el plazo de un año a la elaboración de un texto refundido de las disposiciones de esta ley y de las leyes 12/1994 de 19 de diciembre de Espacios Naturales de Canarias y 13/1994 de 22 de diciembre de Modificación del anexo de la ley anterior. En este contexto se aprobó el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y que introduce algunas novedades destacables relativas al sector turístico. Resalta como novedad importante la modificación de los límites de los Planes Insulares de Ordenación para permitir incrementos de edificabilidad media y densidad global en suelos urbanos consolidados en aquellas áreas, en las que antes existieran 75 viviendas o 10 000 m² de edificación residencial o turística alojativa por hectárea de superficie y que en la nueva ley se refiere a más de 400 habitantes o 12 000 m² de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podría incrementarse hasta 500 habitantes o 15 000 m² de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación.

El texto refundido llega incluso, a establecer que, si se produjera, durante su tramitación la devolución del Plan General y las deficiencias sustanciales que la causaran no fueran subsanadas en un plazo máximo de seis meses por la entidad local, el Gobierno de Canarias podría directamente proceder a la tramitación y aprobación del Plan Básico Municipal. Lo mismo sucede respecto a la ordenación pormenorizada que resultara necesaria para implantar, entre otras cuestiones, lo que denomina *calidad alojativa turística* y la implantación de sus equipamientos complementarios e impone como obligatoria la tramitación simultánea del Plan de

Ordenación pormenorizada en aquellos municipios con más de 10 000 habitantes o con igual o superior número de plazas alojativas turísticas.

Por último, se modificó el artículo 153 (Deberes de conservación y rehabilitación) incorporando un apartado 3º que establecía que en las zonas turísticas y transcurridos dos años desde la aprobación del planeamiento general que delimitara un área como sujeta a renovación forzosa, conforme a las determinaciones que en tal sentido pudiera establecer el planeamiento insular y el desarrollo reglamentario, el Ayuntamiento debía señalar dentro de dichas áreas las edificaciones que, por incumplimiento del deber de rehabilitación o renovación, quedarían sujetas al régimen de ejecución de renovación o rehabilitación edificatoria mediante sustitución del propietario mediante la fórmula del Concurso Público en los términos del artículo 149. También el artículo 175 (Publicidad en obras de construcción, edificación y urbanización) incorporó un apartado específico para las obras de edificación con destino turístico, en cuyo cartel debería incluirse el número y fecha de la autorización previa.

1.3. El Urbanismo como instrumento de regeneración de los destinos turísticos: los incentivos urbanísticos como instrumentos de renovación de los destinos turísticos de litoral en Canarias

La corrección de la obsolescencia (funcional, de modelo de negocio u organizativo, física, etc.) de la oferta alojativa de las Islas Canarias se ha planteado como un elemento estructural de la reciente política pública de Canarias (Simancas, 2015). Ello resulta lógico en cuanto que los establecimientos de alojamiento turístico desempeñan un papel fundamental como escenario de gran parte de la actividad (y por tanto del gasto) que realizan los viajeros durante su estancia en el destino (Simancas, 2010 y 2015).

Las distintas perspectivas sobre el modelo del ciclo de vida del producto turístico de Butler (1980) han puesto de manifiesto la necesidad de abordar en Canarias y en otros destinos maduros de litoral, políticas de renovación edificatoria que conlleven la recualificación del propio destino y permita situarlo en las mejores condiciones de competitividad.

Distintas publicaciones académicas han abordado con mayor o menor profundidad las políticas de renovación edificatoria acometidas en Canarias (Santos et al, 2013; Chinchilla, 2009; Dorta, 2013; García Cruz, 2014; Llorca y Sosa, 2009; Simancas, 2010, 2011 y 2012; Simancas y García, 2010; Rodríguez y Rodríguez, 2018).

1.3.1. La Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias: la contención de la oferta y la necesidad de la renovación

No es casual que en el año 2001 se aprobara la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias. En esta norma se hablaba en su Exposición de Motivos de la necesidad de contener el crecimiento de la oferta alojativa y la necesidad de fomentar las actuaciones de rehabilitación o sustitución de la oferta alojativa obsoleta, generando dinámicas de renovación y cualificación y se conformaba con el objetivo de establecer una serie de medidas cautelares previas a la formulación y aprobación de las Directrices de Ordenación de la Ley 19/2003 (Martín, 2010). También se establecía en la norma la posibilidad de residencializar oferta a los efectos de reducir el volumen de plazas turísticas. Incluso en el propio artículo 2.4 b) se estableció la posibilidad de exceptuar de la suspensión de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes y su ejecución, las actuaciones que tuvieran por objeto los establecimientos turísticos alojativos existentes que fueran objeto de un proyecto de rehabilitación o sustitución que aseguraran la consecución de una categoría igual o superior a la que ostentaban, sin aumentar su capacidad alojativa.

1.3.2. La Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias: conciencia institucional de la ciudad turística degradada

La Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, estableció como criterio básico de elaboración de las Directrices,

el fomento de la renovación y sustitución de la oferta alojativa inadecuada y la regeneración de la ciudad turística degradada. Todo ello basado en la necesidad de consolidar un modelo de desarrollo, de lo que García Márquez denomina “turismo duradero” (García Márquez, 2007). Se incorporó como novedad la modificación del artículo 153 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias que tenía por objeto facilitar la renovación de la edificación existente mediante el establecimiento del deber de renovar y la aplicación de un régimen de renovación por sustitución del propietario que incumpliera o no asumiera su deber de renovación, similar a la edificación por sustitución que ya contemplaba el texto refundido para los solares vacantes. A esos efectos, se modificó la disposición adicional tercera del artículo 75 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, al objeto de tipificar como infracción muy grave el no cumplimiento en plazo del deber de renovación que se contemplaba en la directriz 18.4 de Ordenación del Turismo. Se mantuvo la posibilidad de exceptuar de la suspensión de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes y su ejecución, las actuaciones que tuvieran por objeto los establecimientos turísticos alojativos existentes que fueran objeto de un proyecto de renovación edificatoria (antes rehabilitación o sustitución que asegurara la consecución de una categoría igual o superior a la que ostentaban), sin aumentar su capacidad alojativa. Los criterios de renovación se basaron en a) el mantenimiento de la capacidad alojativa, b) la posibilidad de su traslado parcial si fuera necesario para posibilitar el incremento de edificabilidad y c) el fomento del traslado de plazas alojativas fuera de áreas saturadas. En todo caso las Directrices fundamentaron su desarrollo en la necesidad de implantar un nuevo modelo de desarrollo turístico que, apoyado en la renovación, permitiera el incremento de la competitividad a través del incremento de la calidad y la diversificación, otorgando al planeamiento general la capacidad de declarar en ruina legal ciertas edificaciones de áreas determinadas que pudieran tener el carácter de área de rehabilitación integral²⁴. Igualmente

²⁴ Según el artículo 144 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y

esta Ley de 2003 permitía la renovación de la oferta alojativa sin incremento de capacidad, con incremento (si lo autorizaba el planeamiento) y sin necesidad de elevación de la categoría, o mediante traslado a otra zona de la misma isla donde lo permitiera el planeamiento insular. Se posibilitó compatibilizar los usos residencial y turístico, en incluso la transformación completa en residencial de lo que antes fuera turístico (apartado 2 de la directriz 19).

En el año 2006 se produjo una modificación en la ley precitada, probablemente condicionada por la escasa respuesta a los incentivos de renovación previstos y con objeto también de dar cobertura legal a las viviendas ilegales construidas antes de la aprobación del documento de las Directrices (Parreño y Díaz, 2010), que estableció una modificación igualmente en el artículo 153 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, y añadía el carácter de forzosa a las renovaciones en las áreas delimitadas por el planeamiento en las zonas turísticas. Además atribuyó la posibilidad de identificar, dentro de dichas áreas, las edificaciones que, por incumplimiento del deber de rehabilitación o renovación, quedaban sujetas al régimen de ejecución de renovación o rehabilitación edificatoria mediante sustitución del propietario en los términos de los artículos 149 y 150 de dicho texto refundido, lo que conllevaba la inclusión en el artículo 74 de la Ley 7/95 como infracción muy grave, el incumplimiento de dicha obligación.

1.3.3. La Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo: la sostenibilidad y la renovación como estrategia de competitividad

La Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo,

de Espacios Naturales de Canarias, se define como Área de Rehabilitación Integral al área de gestión integrada, cuando el objeto de su delimitación sea la rehabilitación física, social, económica y funcional de una zona urbana con destino turístico o residencial, integrada o no en un conjunto de valor cultural.

que probablemente surge por el balance nada positivo de la Ley 19/2003 (Simancas, 2010), se aprobó según su preámbulo por distintos motivos: a) las nuevas exigencias de la normativa europea y básica del Estado que requerían un gran esfuerzo de adaptación de los planes y normas urbanísticas y territoriales, b) abordar el marco en el que el turismo, principal actividad económica del Archipiélago, debía desarrollarse en los siguientes años, garantizando la sostenibilidad de su ocupación territorial y la fortaleza de su competitividad y c) se hacía necesario definir el marco cuantitativo y cualitativo de la carga turística del Archipiélago para los siguientes tres años con gran focalización hacia la consecución de la renovación y mejora de las infraestructuras y establecimientos turísticos, mediante la acción concertada entre el sector privado y público. A pesar de la voluntad de clarificación normativa y el halo sostenibilidad que impregnaba la ley, esta no estuvo exenta de críticas del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias y el Consejo Económico y Social, que giraban en torno a la complejidad administrativa que se avecinaba y su discutible sostenibilidad territorial básicamente por la intervención sobre el suelo rústico (Martín, 2010).

A pesar de lo anterior, lo cierto es que se produjo un impulso definitivo a la renovación turística (Temes-Cordovez, 2017). En el artículo 13 de la ley se desarrolló un nuevo instrumento: los convenios de sustitución. Estos se concibieron como las herramientas más adecuadas para la deslocalización o traslado de oferta alojativa desde un emplazamiento sobresaturado, condicionado a que las nuevas plazas alojativas fueran de categoría no inferior a cuatro estrellas para establecimientos hoteleros y tres llaves en el caso de establecimientos extrahoteleros, debiendo disponer de equipamientos de ocio, deportivos, culturales o de salud. Este artículo fue derogado por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias. Lo mismo sucedió con los artículos 14 (Incremento de autorizaciones previas por rehabilitación y mejora), artículo 15 (Proyectos de sustitución, rehabilitación y reforma) y artículo 16 (Límites al otorgamiento de autorizaciones previas). Asimismo del artículo 17, la referida Ley 2/2013 derogó el apartado 1), una de las alternativas a los aprovechamientos urbanísticos de uso turístico y el artículo 18 (Prohibiciones de cambio de uso) que impedía nuevas segregaciones

y cambio de uso total o parcial, de turístico a residencial de los establecimientos turísticos autorizados en su momento bajo el principio de unidad de explotación.

En el mismo año 2009, se introdujo una modificación en la directriz 19 de la Ley 19/2003, de 14 de abril, en su apartado 1 a) que hizo desaparecer la obligatoriedad de conservación del uso turístico en los casos de renovación de la oferta alojativa sin incremento de capacidad. Y en la directriz 31 se introdujeron los supuestos exentos de medidas de limitación del crecimiento que eran: a) los establecimientos turísticos ubicados en las islas de La Palma, La Gomera y El Hierro afectados por las previsiones contenidas en la Ley 6/2002, de 12 de junio, modificada parcialmente por la disposición adicional octava de la Ley 19/2003, de 14 de abril, b) los establecimientos hoteleros proyectados en suelo urbano consolidado de carácter no turístico en los núcleos que la normativa sectorial y el planeamiento insular determinaran, c) los establecimientos turísticos alojativos de turismo rural en edificación antigua rehabilitada en los términos previstos en la directriz 27.3 del texto normativo de las Directrices de Ordenación del Turismo, d) los establecimientos turísticos alojativos ubicados donde el planeamiento insular, territorial turístico o general admitía crecimiento turístico, siempre que se tratara de instrumentos adaptados o elaborados conforme a las Directrices y se cumplieran las previsiones sobre ritmos de crecimiento y e) establecimientos turísticos alojativos con licencia municipal de obras en vigor, concedida con fecha anterior al 15 de enero de 2001. Todo ello como consecuencia de la aprobación en ese año de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo que también llevó a derogar los apartados 3 a 6 de la disposición transitoria primera de la ley precedente.

1.3.4. La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias: la recuperación del posicionamiento de un destino deteriorado vía incentivos urbanísticos

La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias supone efectivamente un apoyo definitivo al proceso de reno-

vación de la oferta alojativa turística, que por extensión alcanza el propio proceso de renovación urbana (Temes-Cordovez, 2017). Como señala el Preámbulo, parte del convencimiento de la existencia *áreas turísticas, instalaciones y servicios en situación de cierto deterioro por el transcurso del tiempo* y la necesidad de *procesos de mejora y renovación de las instalaciones obsoletas*, argumentando la relevancia de tales procesos para no perder *el posicionamiento del sector turístico y la propia economía de las islas*. Sin duda, pone en manos de los distintos operadores del mercado, instrumentos más flexibles, capaces de imponerse sobre los instrumentos territoriales y urbanísticos generales al objeto de hacerlos más ejecutivos (Simancas, 2016). De igual manera, la ley establece que el fomento de la renovación turística coadyuvaría a paliar la situación de desempleo, básicamente en el sector de la construcción (según datos de INE, en el año 2013 la tasa de paro en Canarias era del 33,73 %). Se excluye la necesidad de autorizaciones previas en las islas de La Palma, Gomera y El Hierro y prescinde de la obligación de solicitar autorizaciones previas habilitantes para hoteles de nueva implantación. Como novedad más reseñable se establecen una serie de incentivos que ya preveía la Ley de Medidas Urgentes como el incremento de plazas adicionales, incremento de edificabilidad, tolerancia del cumplimiento de los estándares de densidad de parcela a los establecimientos que se sometan a procesos de renovación y otros incentivos de tipo económico.

Conviene destacar que la Ley 2/2013 diferencia entre a) renovación edificatoria turística: que tiene por objeto el incremento de la calidad de los establecimientos turísticos con o sin traslado, b) rehabilitación total: que afecta de un modo integral y genérico a un establecimiento turístico y cuya inversión asciende al mínimo establecido en la ley y c) rehabilitación parcial: que afecta de un modo parcial a un establecimiento turístico.

El artículo 4, referido al otorgamiento de autorizaciones administrativas previas, sufrió una modificación vía sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 8 de octubre de 2015²⁵ por contravenir la Ley 17/2009 que traspone la Directiva 2006/123/CE relativa a los Servicios en el Mercado Interior. La ley también incluía en su artículo 7, los instrumentos

25 <https://hj.tribunalconstitucional.es/HJ/es/Resolucion/Show/24656>

denominados Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (PMM), que fue modificado en la 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, incorporando áreas de intervención que incluyeran o alcanzaran un conjunto histórico.

El artículo 11 referido a los incentivos en edificabilidad se configura como el eje estructural de la política de renovación que se articula con esta norma. Se pretende, en un contexto aún no cerrado de crisis internacional, conceder derechos materializables en nuevas plazas alojativas a aquellos promotores que lleven a cabo un proceso de renovación edificatoria de sus establecimientos (Santos et al., 2013). A esos efectos se establece un incremento de hasta el $0,3 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$ sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas así como la sostenibilidad económica de la operación; cuestiones estas que formaron parte de la fundamentación jurídica posterior que condicionó el devenir de la ley. Otras leyes como la 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 la 4/2014, de 26 de junio, modifican ese criterio en el sentido de permitir un incremento sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya. Se incorpora un coeficiente de especial calidad con un máximo de un $0,2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$, en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas-gran lujo y dos coeficientes de carácter medioambiental; el de eficiencia energética, equivalente al porcentaje de energía renovable que el establecimiento genere con sus propias instalaciones respecto al gasto energético anual (cada tramo de 20 % del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa) no siendo de aplicación cuando la reducción energética

derive del cumplimiento de normativa de obligado cumplimiento y el de reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1 de incremento de edificabilidad a través de medidas que no hubieran sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en otros apartados.

Se admiten los incrementos de edificabilidad cuando no se incumplan los estándares de equipamiento establecidos en la normativa sectorial y, aunque en un primer momento se limitaba la ocupación de la parcela como máximo al 40 %, lo cierto es que la Ley 9/2015, de 27 de abril eliminó este apartado. Igualmente se autoriza el incremento de edificabilidad sin aumento de plazas y sin que pueda superarse el doble del coeficiente de edificabilidad de la parcela. Se contemplan los trasvases de edificabilidad (de alojamiento y oferta complementaria), mediante convenios urbanísticos teniendo la consideración de convenios preparatorios del procedimiento de alteración del planeamiento.

Se incentiva igualmente la cesión obligatoria por recuperación de plusvalías y se establece en un 10 % en el caso de transformación de establecimientos extrahoteleros a hoteleros y un 15 % en los restantes casos. La Ley 9/2015, de 27 de abril redujo estos porcentajes al 5 % y 7 % respectivamente, probablemente en un intento de *sobreincentivar* los procesos de renovación.

La norma incorpora dos nuevas previsiones; la primera se refiere a que el cálculo de la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción con el mayor aprovechamiento que vaya a materializarse, se efectuaría manteniendo la proporción dotacional existente en el ámbito en el momento de aprobación de la actuación, pudiendo sustituirse por su valor en metálico cuando el planeamiento urbanístico justificara que no fuera posible otra solución técnica o económicamente viable. La segunda se refiere a que cuando el incremento de edificabilidad fuera acompañado de un aumento de plazas alojativas, se debería cumplir la cesión prevista en el artículo 32.2 B) 5 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias o su equivalente en metálico²⁶.

²⁶ Establece que se deberá garantizar una dotación mínima de 5 m² de espacios libres por habitante o plaza alojativa referida al ámbito espacial del Plan en su conjunto.

En cuanto a la edificabilidad, también permite la Ley 2/2013, de 29 de mayo su incremento en la renovación de los equipamientos complementarios, cuando así lo prevea el planeamiento o Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad que podrá materializarse para usos deportivos, religiosos, culturales, ocio, salud y análogos, aunque la Ley 9/2015, de 27 de abril, elimina la referencia concreta a estos usos.

La ley también aborda incentivos en materia de densidad de la parcela en la primera versión de la Ley 2/2013, de 29 de mayo. Se admitía el estándar de densidad en el momento de autorización del edificio o del momento de autorización de la renovación, a juicio del interesado. La Ley 9/2015, de 27 de abril, que entre otras cuestiones pretendía resolver y desbloquear distinta casuística de densidad de parcela y edificabilidad (Villar, 2016), modificó este criterio y lo somete al planeamiento urbanístico que debe definir el índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento que para los establecimientos de nueva implantación no podrá ser inferior a 60 m² por plaza. Dicho estándar podrá disminuir hasta 50 m² en función de las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización en la que se inserte el nuevo establecimiento. Si en un primer momento la ley establecía que aquellos establecimientos con licencia de apertura anterior a la entrada en vigor de dicha ley, cuya renovación comportara mayor número de plazas o incremento de superficie edificada, tendrían derecho a una reducción del estándar de densidad de suelo turístico vigente que se ponderaría por el planeamiento urbanístico o, en su caso, por el PMM para cada urbanización, núcleo turístico o área de referencia mediante coeficientes definidos en función de los distintos criterios limitativos (establecimientos con un estándar actual superior a 60 m²/plaza se aplicaría como límite mínimo esta cifra, establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 m²/plaza se admitiría como límite mínimo la de 50 m²/plaza y establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m²/plaza no se admitiría aumentar el número de plazas actuales), la Ley 9/2015, de 27 de abril limita esa posibilidad para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Cana-

rias que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, a respetar el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente. La originaria Ley de 2013 preveía que los estándares de densidad de suelo turístico podían computarse conjuntamente para varias parcelas aledañas que se agruparan a tales efectos siempre que se delimitara con claridad la superficie no edificable de uso común asignada al cumplimiento del estándar, de lo que debería quedar constancia en el Registro General Turístico. Se contempla la dispensa de determinados estándares de equipamiento y dotaciones en casos justificados.

Estas dos últimas previsiones también desaparecen con la Ley 9/2015, de 27 de abril, que impone nuevos requisitos para la autorización del incremento del número de plazas: a) el incremento de categoría del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro en el caso de hoteleros, b) la obligación de implantar nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o mejorar sustancialmente los existentes, así como a la adopción de medidas tendentes a la mejora de la calidad del mismo, la eficiencia energética y la gestión ambiental que se establezcan reglamentariamente y c) la obligación de acreditar el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente, sin posibilidad de dispensa del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas, pudiendo computar a tales efectos, las cubiertas de los establecimientos que se destinaran a esos usos.

Además, en la Ley de 2015 se condiciona el incremento de plazas por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico. En los casos de sustitución de usos existentes en el interior de las áreas turísticas consolidadas, al objeto de implantar usos turísticos de alojamiento, el estándar de densidad aplicable a los mismos será el que prevea el planeamiento urbanístico para el ámbito de referencia y en aquellos suelos urbanos no consolidados o urbanizables, con Plan Parcial aprobado, en vigor y en curso de ejecución, mantendrán la densidad de plazas establecidas en el Plan Parcial que legitime la ordenación en ejecución.

La Ley 2/2013, de 29 de mayo incorpora otro incentivo en forma de incremento de plazas adicionales (artículo 13) y condiciona el incremento de hasta un 50% más de las autorizadas si se cumple el mínimo de inversión fijado en un anexo de la ley (Tabla 3) y un 25% más por cada grado de categoría de incremento a partir de tres estrellas, sin que pueda en ningún caso superarse el 100% de las plazas preexistentes. Ese incremento de plazas podrá materializarse en la misma parcela, si el planeamiento lo permitiera o en otra parcela de la misma isla igualmente permitido por el correspondiente planeamiento; en este último caso solo podrá otorgarse la autorización previa para el proyecto que incorpore las nuevas plazas cuando la demolición de la edificación haya sido ejecutada o garantizada.

Además de los incentivos relatados anteriormente, la ley prevé que, dado el carácter estratégico de la renovación edificatoria, el Gobierno de Canarias puede elaborar un programa de medidas económicas y fiscales que coadyuven a su implementación y favorecer y ejecutar un programa de inversiones públicas en las áreas turísticas susceptibles de ser renovadas en coordinación con otras administraciones. Por otra parte, se establece un procedimiento abreviado para la obtención de licencia municipal de obras para proyectos de renovación edificatoria cuya tramitación no podrá ser superior a 30 días.

Tabla 3. Importes mínimos de inversión por plaza de la ley 2/2013 y modificación posterior

MODALIDAD	CATEGORÍA	INVERSIÓN MÍNIMA POR PLAZA	
		Ley 2/2013	Ley 9/2015
HOTELERA	3 estrellas		4602,00
	4 estrellas	9214,00	6143,00
	5 estrellas	11799,00	7866,00
	5 estrellas GL	15120,00	10080,00
EXTRAHOTELERA	3 estrellas	6379,00	3828,00
	4 estrellas	8366,00	5019,00
	5 estrellas	10713,00	6428,00
	Villas	8366,00	5019,00

Fuente: Gobierno de Canarias. Elaboración propia.

La ley también prevé incentivos por sustitución y traslado de alojamientos y establece que el propietario tendrá derecho a solicitar y, acreditados los requisitos legalmente exigibles, obtener autorización administrativa previa para nuevas plazas adicionales en las siguientes cuantías: a) si se ceden de manera efectiva al municipio los terrenos para uso público libre de cargas, un incremento del 100% de las plazas sustituidas, b) si el solar mantiene la titularidad privada pero se destina a equipamiento turístico complementario, un incremento del 75% de las plazas sustituidas y c) un 25% por cada grado de categoría que se aumenten las plazas sustituidas a partir de la categoría de 3 estrellas. Para el caso de implantación, sustitución y traslado de equipamientos turísticos complementarios, dará derecho a la materialización en otro solar de los incentivos en edificabilidad establecidos en la ley, computándose los mismos respecto a la edificabilidad normativa del nuevo emplazamiento si ya estuviera ordenado o con respecto a la que ya ostentaba en el emplazamiento original si no fuere así; en este caso la cesión de las plusvalías será del 15%. Y por último se prevé la implantación y ejecución de nuevos equipamientos públicos o privados (previa declaración de interés general por el Gobierno de Canarias) en suelos urbanos o urbanizables, incentivándose mediante el reconocimiento de un máximo de 1000 plazas alojativas, otorgándose una plaza por cada 30 000 euros de inversión con una inversión en equipamiento mínima de 30 millones de euros. La ley contempla en su artículo 19 la reducción del exceso de oferta de usos terciarios, mediante la suscripción de convenios urbanísticos o cualquier otra forma admitida en derecho.

Se crea un registro turístico de plazas de alojamiento (desarrollado posteriormente mediante el Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias) como una sección específica del Registro General Turístico (Santos et al., 2013), competencia de los Cabildos insulares y en el que será de obligatoria inscripción los derechos de otorgamiento de autorizaciones previas a nuevas plazas alojativas derivados de los proyectos de renovación edificatoria. La materialización del derecho a plazas adicionales, según la ley, deberá gozar de un pronunciamiento en la autorización previa tras constatar el Cabildo la ejecución del proyecto o cesión

de suelo afectada. Dicho derecho a obtener plazas adicionales caducará a los cinco años desde su inscripción en el Registro.

Es en el artículo 22 en el que se desarrolla el deber de conservación y rehabilitación edificatoria en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requeridas para el uso efectivo establecido por la normativa sectorial que identifica como obligados: a) a los propietarios y titulares de derechos de uso otorgados por ellos (explotadores/arrendatarios) y b) a las comunidades de propietarios, agrupaciones y cooperativas de propietarios. Se autoriza a la administración turística a imponer actuaciones de conservación y rehabilitación, previo informe técnico y audiencia del interesado, detallando la naturaleza de las actuaciones y su plazo estimado de ejecución. La orden de ejecución no requerirá licencia municipal de obras y permitirá la ejecución subsidiaria por parte de la administración superado el plazo otorgado al obligado, pudiendo proceder a su sustitución (desarrollado mediante el Decreto 85/2015, de 14 de mayo) y la declaración en este caso de utilidad pública y necesidad urgente de ocupación. En todo caso la ley establece dos supuestos de requerimiento obligatorio del deber de conservación y rehabilitación (total o parcial); a) cuando se produzca un deterioro en los elementos estructurales de la edificación, construcción o instalación, salvo declaración de ruina, en cuyo caso será de aplicación lo previsto en los artículos 155 y siguientes del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y b) cuando se produzca la inadecuación de las condiciones de funcionalidad de la edificación, construcción o instalación, bien por obsolescencia derivada del transcurso natural del tiempo o bien por el desarrollo de nuevas tecnologías que propicien mayor seguridad, mejor aprovechamiento de los recursos naturales, más eficiencia energética o menor contaminación ambiental.

El artículo 23 se refiere a la obligación de destinar a la actividad turística el suelo conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, a pesar de que se contempla que dicho uso pueda ser mixto residencial o turístico indistintamente, asumiendo de esta manera el proceso de residencialización (Huete, Mantecón y Mazón, 2008; Huete, 2016) que había contaminado los destinos maduros de litoral de

Canarias unos años antes. Aunque en el artículo 24 se señala como uno de los casos de incumplimiento del uso efectivo para la actividad turística lo establecido en la disposición transitoria de la Ley 5/1999, de 15 de marzo, de modificación de la Ley 7/1995, de 6 de abril que se refiere al *sui generis* principio de unidad de explotación, establece como causa la no permanencia en explotación turística de más del 50 % de las unidades del establecimiento. Se incluye también como causa para la declaración de incumplimiento del uso efectivo, el cese o abandono de la actividad turística después de un año sin haber iniciado los trámites para la renovación.

La ley atiende a la realidad y peculiaridades urbanísticas de los municipios turísticos de Canarias cuando en el artículo 25 establece la necesidad de que el planeamiento divida en recintos de intervención en el suelo turístico donde coexistan usos turísticos y residenciales, para lo que denomina “encauzar su especialización” en cualquiera de sus usos (turístico, residencial o mixto), aunque no se detalla cómo especializar un uso mixto que parece, al menos semánticamente, contradictorio.

Como se señaló anteriormente, se establece un procedimiento abreviado de aprobación de los proyectos de renovación turística (artículo 28), que incluye la presentación del proyecto, remisión a las administraciones competentes, reunión de valoración en el plazo de un mes, concesión, en su caso, de otro mes para subsanaciones y reunión de valoración final que determinará, en caso de informe favorable su remisión al Ayuntamiento competente para la concesión de la licencia y en caso de informe desfavorable su tramitación por el procedimiento ordinario.

Se ocupa la Ley 2/2013 de los denominados hoteles en condominio (artículo 30), también denominados condohoteles (González Cabrera, 2015; Sánchez Jordán, 2016), que implica jurídicamente que la propiedad de los establecimientos alojativos pueda ser compartida entre diferentes personas (bien en unidades registrales o en participaciones indivisas sobre una finca), pudiendo disfrutar dichos individuos libremente de la posesión de las unidades que componen el establecimiento que deberá ser gestionado por un único operador turístico (mediante contratos de cesión no inferiores a 10 años) titular de la actividad, bajo el principio de unidad de explotación (no pudiendo compatibilizarse con uso residencial en ningún caso). En este caso deberá facilitarse a los interesados, previa

al otorgamiento de la escritura de compraventa, información sobre la afectación del inmueble al uso turístico y las demás condiciones para adquirir la condición de copropietario. Se hace igualmente en la ley una ordenación específica de las villas (artículo 31) que limita entre 10 y 40 unidades por hectárea, no pudiendo exceder del 40 % de la superficie total neta del sector de suelo urbanizable ni del 20 % de la superficie total del suelo urbanizable turístico del correspondiente municipio, debiendo emplazarse a una distancia no inferior a 200 metros de la línea límite del dominio público marítimo-terrestre, salvo cuando estén integradas en complejos hoteleros de cuatro o más estrellas y las villas se gestionen conjuntamente con ellos. En el artículo siguiente se abre la posibilidad de transformar viviendas individualizadas en villas turísticas, previa calificación del uso de la parcela, no pudiendo superar el 30 % de plazas del ámbito considerado en suelos urbanos consolidados.

Finalmente el artículo 34 de la ley establece la obligatoriedad de realizar informes periódicos para determinar el estado de sus instalaciones, condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural, así como los factores que puedan incidir en la calidad de su imagen de acuerdo con lo establecido en la normativa de edificación urbanística y turística aplicable. Son 3 tipos diferentes de informes técnicos: a) cuando el establecimiento alcance 15 años de antigüedad para determinar estabilidad, estanqueidad y consolidación estructural de acuerdo con lo establecido en la normativa de edificación; b) cuando el establecimiento alcance 10 años de antigüedad para determinar el estado de sus instalaciones, condiciones de seguridad así como los factores que incidan en la calidad de su imagen y c) informes periódicos cada cinco años, contados a partir de la presentación del primer informe. Estos informes deberán ser emitidos por entidades acreditadas tal y como se establece en el artículo 35 de la ley y todo ello en virtud de lo establecido en el título V del Decreto 85/2015, de 14 de mayo.

La versión original del año 2013 incorpora en la disposición transitoria tercera (Plazas sin autorización) la exigencia como requisito para la autorización del cumplimiento de los estándares turísticos que les fueran exigibles, en su caso, al tiempo en que debieron de obtener aquellos establecimientos la correspondiente autorización previa, si bien se limita

la reducción del estándar de densidad mínimo de parcela como máximo en un 10 % pudiendo llegar hasta 45 metros por plaza, sin que les sea aplicable a las villas lo previsto en el artículo 23 de la ley.

También en la disposición transitoria cuarta, para las edificaciones existentes en la versión original de 2013, se otorga el plazo de un año desde la entrada en vigor de la ley para presentar proyectos de renovación referidos a aquellos establecimientos de alojamiento turístico existentes en suelos turísticos que dispusieron de licencia municipal de obras no anulada anterior a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio.

La entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, provoca la incorporación en la disposición adicional tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril²⁷. También incorpora la posibilidad de que previo convenio con la Administración municipal, la Consejería competente en materia de ordenación territorial pueda asumir la formalización y tramitación de un Plan General Municipal Supletorio sin limitación de contenido cuando dicho convenio sea aprobado por el Pleno municipal, que podrá integrar la totalidad de las determinaciones que se consideren oportunas para completar el documento de ordenación. Esa misma Ley 2/2013 deroga la directriz 12 referida al uso residencial en zonas turísticas, el apartado 1 de la directriz 14 (básicamente la definición de equipamiento turístico complementario), la directriz 16 (Revisión del planeamiento), los apartados 1 y 2 de la direc-

27 El anexo contenido en las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias pasa a tener la siguiente redacción: se considerarán áreas de renovación urbana, a efectos tanto de la ordenación insular y general como de la declaración de áreas a renovar y de la formulación de programas de desarrollo de actuaciones ejemplares de rehabilitación, al menos dentro del ámbito de los siguientes núcleos: Puerto del Carmen y Costa Tegui, en Lanzarote; Corralejo, Caleta de Fuste, Costa Calma y Muro Jable, en Fuerteventura; Bahía Feliz, San Agustín, Las Burras, Playa del Inglés, Maspalomas, Puerto de Mogán y Puerto Rico en Gran Canaria; y Puerto de la Cruz, Los Cristianos, Playa de Las Américas, Playa Paraíso, Costa del Silencio, Callao Salvaje y Varadero-Playa La Arena, en Tenerife, Puerto Naos y Los Cancajos en La Palma, y Valle Gran Rey en La Gomera; así como otros núcleos que se señalen específicamente y a estos efectos como áreas de renovación urbana en el correspondiente planeamiento territorial. La delimitación de dichos enclaves en declive serán los definidos por la zonificación turística del planeamiento insular.

triz 18 (Renovación edificatoria), la directriz 19 (Renovación Edificatoria de establecimientos alojativos) y la directriz 21 (Delimitación y definición de la estrategia de rehabilitación) pasa de ser Norma Directiva a Recomendación. Se derogan, igualmente, el apartado 2 de la directriz 22 (Ordenación de rehabilitación urbana) y la directriz 27 (Ritmos del crecimiento).

1.3.5. La 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: el reajuste necesario

Un año después de la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se elaboró una memoria por el Gobierno de Canarias que evaluaba la marcha de las medidas puestas en marcha, concluyendo en que había una alta implicación de los sectores público y privado en el proceso de renovación turística y ponía en valor la idoneidad de los mecanismos puestos a disposición de los operadores turísticos, dado el volumen de inversión generado y la creación de empleo asociado a los procesos emprendidos. Sin embargo se produce la aprobación de la Ley 9/2015, de 27 de abril²⁸, que establece en su Preámbulo la necesidad de eliminar o corregir rigideces innecesarias, que incluyen la solución de algunos problemas de densidad de parcela y de edificabilidad y ajustarse a la realidad urbanística y patrimonial (Villar, 2016). Así, se realiza una ampliación de la denominada “oferta complementaria” y se amplía la concesión de autorizaciones previas a Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife a establecimientos hoteleros y extrahoteleros de cualquier categoría, aunque con ciertos requerimientos de calidad ambiental, debiendo suscribir con los servicios de empleo del Gobierno de Canarias, en estos casos, convenio para la formación continua de su personal y colaborar en la formación de desempleados para la incorporación –en su caso– a las plantillas adecuadas a la calidad del establecimiento. La nueva ley sirvió para asumir completamente la sentencia del Tribunal Constitucio-

28 <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2015-5801>

nal 209/2015²⁹ que declaró inconstitucionales y nulos, en su redacción inicial, el apartado 2.a) y el inciso destacado del apartado 2.c), en la parte que se refiere a los apartamentos de cinco estrellas o superior.

El apartado 3 del artículo 6 aclara que las actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana que se pretendan ejecutar en suelos urbanizables o urbanos no consolidados en proceso de gestión y ejecución, no alterarán los procesos de equidistribución, cesión y urbanización efectuados o, en su caso, no ultimados sobre tales suelos que continuarán gestionándose y ejecutándose en sus mismos términos, sin perjuicio de las obligaciones que corresponda afrontar a los firmantes de los convenios de renovación con la administración actuante. Se incorpora en esta modificación la posibilidad de que en el área de intervención se incluya o alcance un conjunto histórico, para lo que deberá obtener el informe preceptivo del Cabildo correspondiente, todo con sujeción a la Ley de Patrimonio Histórico (actual Ley 11/2019, de 25 de abril, del Patrimonio Cultural de Canarias³⁰).

En el apartado de los incentivos (artículo 11) se elimina el límite del 40% de ocupación de la parcela y se incrementa al doble el coeficiente de edificabilidad de la parcela. Para los casos de actuaciones de rehabilitación edificatoria que conlleven incrementos de aprovechamiento derivados de incrementos de edificabilidad, densidad o cambio de uso, el porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento por recuperación de plusvalías será del 5% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transformen de extrahoteleros a hoteleros y del 7% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela en los restantes casos, cesión que se aplicará junto con las tasas e impuestos correspondientes a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras del área de la actuación, prevista en el Plan o en cualquier otro instrumento de planeamiento aplicable a la renovación; reducción que supuso un intento de evitar la desincentivación que suponía abonar tales porcentajes sobre una edi-

29 <http://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/24656>

30 https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-8707

ficabilidad que tenían materializada y en funcionamiento, lo que provocaba además que los inversores prefirieran situarse “fuera de ordenación” (Villar, 2016). Además se prevé que cuando el incremento de edificabilidad vaya acompañado de un aumento de plazas alojativas, se deberá cumplir, dentro de lo previsto en el apartado anterior, con la cesión prevista en el artículo 32.2 B). 5) del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias³¹ o su equivalente en metálico. Por otra parte, se generaliza el concepto de equipamientos complementarios, antes limitados a usos deportivos, religiosos, culturales, ocio, salud y análogos, ampliando a los hoteles de tres estrellas la posibilidad de someterse a procesos de renovación, que habían sido olvidados en la ley original, reduciendo el importe de inversión mínima por plaza, dada la tímida acogida inicial de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

Se modifica incluso la denominación del artículo 12 que ahora pasa a denominarse “Aplicación del estándar de densidad en suelos turísticos” (antes denominado “Incentivos en materia de densidad de parcela”). Se establece, de manera general, un estándar mínimo de metros cuadrados de solar por plaza de alojamiento para los establecimientos de nueva implantación, que no podrá ser inferior a 60 m² por plaza, que podrá disminuirse hasta 50 m² en función de las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización en la que se inserte el nuevo establecimiento según se establezca por el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de lo previsto en el apartado c) del mismo artículo. Para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densi-

31 Al establecer la ordenación pormenorizada se deberá garantizar una dotación mínima de 5 m² de espacios libres por habitante o plaza alojativa, referida al ámbito espacial del Plan en su conjunto. No podrán ser computables a estos efectos, los espacios de protección por sus condiciones naturales o de protección de infraestructuras públicas, ni los que se sitúen en el dominio público marítimo-terrestre, portuario y aeroportuario. Computarán a estos efectos los resultantes de las reservas y estándares establecidos en el artículo 36 del texto refundido.

dad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente y podrán incrementar el número de plazas autorizadas siempre que: a) se incremente la categoría del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros y de cuatro, en el caso de hoteleros, b) se implanten nuevos equipamientos complementarios en los establecimientos y/o se mejoren sustancialmente los existentes, además de adoptar medidas de eficiencia energética y de gestión ambiental y c) acreditar el cumplimiento de los estándares turísticos fijados reglamentariamente y no se admitirán dispensas del estándar relativo a áreas ajardinadas y zonas deportivas o recreativas, aunque podrán computar las cubiertas de los establecimientos que se destinen a esos usos. En todo caso, el incremento de plazas estará condicionado por los parámetros de edificabilidad, altura y ocupación de parcela que se establezcan por el planeamiento urbanístico vigente. En caso de sustitución de usos existentes en el interior de las áreas turísticas consolidadas al objeto de implantar usos turísticos de alojamiento, el estándar de densidad aplicable a los mismos será el que prevea el planeamiento urbanístico para el ámbito de referencia y en los suelos urbanos no consolidados o urbanizables con Plan Parcial aprobado en vigor y en curso de ejecución se mantendrá la densidad de plazas establecidas en el Plan Parcial que legitime la ordenación en ejecución.

El artículo 19, relativo a la sustitución de usos terciarios, elimina la referencia a la posibilidad de reducir usos incompatibles con la competitividad de la zona y se condiciona el incremento de plazas a la realidad morfológica de los alojamientos, valores medios de densidad turística, superficie de espacios libres y oferta complementaria y demás factores propios de la zona, urbanización o área objeto de actuación.

Se modifica el artículo 20.3 en el sentido de establecer que el Gobierno de Canarias deberá establecer el régimen general y común de los registros turísticos de alojamiento, a los que deberá adaptarse la ordenanza dictada por cada uno de los Cabildos³², registros que permitirán conocer

32 La Ordenanza del Registro Turístico de Plazas de Alojamiento del Cabildo de Gran Canaria se publicó en el Boletín Oficial de la provincia de Las Palmas n.º 29 del miércoles 7 de marzo de 2018 y en su artículo 2.1 establece que son objeto de los derechos al otorgamiento de autorizaciones previas a nuevas plazas alojativas, hoteleras o ex-

documentalmente los derechos al otorgamiento de autorizaciones previas a nuevas plazas alojativas, hoteleras o extrahoteleras, derivados de la autorización de proyectos de renovación edificatoria.

En la disposición transitoria tercera, revisada en 2015, se modula el criterio de limitación de la reducción del estándar de densidad mínimo de parcela y podrá reducirse al que resulte computando la totalidad de las plazas con las que cuente en aquellos establecimientos que acrediten haber sido construidos conforme a licencia municipal de obras no anulada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 7/1995, de 6 de abril. En una y otra versión se amplía el plazo de presentación de solicitud de un año (2013) a tres años (2015), paralizando la incoación del procedimiento sancionador correspondiente, la simple presentación de la solicitud de autorización. En caso contrario las plazas serán clausuradas transcurridos dos años a partir de la entrada en vigor de la ley, plazo que se amplía a 4 años en la Ley 9/2015, de 27 de abril.

La disposición transitoria cuarta también modifica el plazo para presentar proyectos de renovación referidos a aquellos establecimientos de alojamiento turístico existentes en suelos turísticos que dispusieron de licencia municipal de obras no anulada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, se extiende a los tres años en la versión de 2015 y además se elimina la referencia a la exclusión de este tipo de proyectos de los incentivos de renovación.

La disposición adicional primera otorga carta de naturaleza a aquella edificabilidad patrimonializada que hubiera sido ejecutada conforme al planeamiento vigente durante la concesión de la licencia originaria, que además se tomará como referencia para la recuperación de las plusvalías aunque en el planeamiento vigente resultara menor. Ocurrirá lo mismo para aquellas edificaciones que hubieren sido realizadas

trahoteleras, derivados de la autorización de proyectos de renovación edificatoria que se efectúen en el ámbito territorial de la isla de Gran Canaria, como consecuencia de no haberse materializado la totalidad de las plazas adicionales en la parcela de origen o derivadas de actuaciones de sustitución y/o traslado de establecimientos turísticos.

a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable, por aplicación de la derogada disposición transitoria quinta del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008³³.

Se incorpora en la Ley 9/2015, de 27 de abril, en su disposición adicional segunda, en el artículo 12 un nuevo apartado que establece la posibilidad de que, a los efectos de preservar suelos por valores naturales, culturales o estratégicos previa conformidad de la correspondiente administración municipal, se podrá clasificar nuevo suelo que permita el traslado de las edificabilidades ya patrimonializadas por los titulares de suelo y edificación del área objeto de protección así como, en su caso, compensar por los gastos de adquisición de suelo y de gestión y urbanización turística. La disposición adicional tercera eleva la categoría a infracción muy grave, el incumplimiento de los apartados a) y c) del artículo 4.2, que se considera ahora como grave perjuicio para los intereses turísticos de Canarias en el propio Régimen Sancionador de la Ley de Ordenación del Turismo de Canarias (art. 75.13³⁴).

La disposición transitoria segunda excluye del cumplimiento de los estándares de excelencia y ecoeficiencia a los establecimientos hoteleros y extrahoteleros de cinco estrellas o categorías superiores. La última disposición transitoria (tercera) de interés establece que en tanto no se adapten a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, los Planes Insulares de Ordenación de las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife y establezcan la exigencia o no de autorización administrativa previa insular con carácter excepcional en los casos de renovación, queda sujeta a autorización administrativa previa del correspondiente Cabildo toda renovación que, conforme al artículo 10 de la misma, permita la mate-

33 Esta Disposición establece que las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

34 Este apartado se refiere al incumplimiento o alteración de las condiciones necesarias y determinantes para el ejercicio de la actividad turística que hayan servido de presupuesto para la correspondiente autorización o comunicación previa.

realización de plazas alojativas adicionales en un número que supere el 33% de las preexistentes.

1.3.6. El Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias: la homologación de ciudades residenciales y urbanizaciones turísticas

Tanto por dispuesto en la disposición final primera de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, como por la promulgación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (dirigida básicamente a los tejidos urbanos de la ciudad residencial consolidada), la aprobación del reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias pretende coordinar la reglamentación de la renovación turística con la renovación urbana en general que la norma básica propicia, unificando conceptos y perspectivas. Todo ello para evitar confusión y duplicidades al tiempo que se aprovechan en el logro de los objetivos turísticos de la ley canaria, las técnicas y mecanismos que la legislación básica introduce con carácter general para la renovación urbana y la rehabilitación edificatoria.

En el primer Título se aborda el desarrollo de los objetivos, instrumentos e incentivos que la Ley 2/2013, de 29 de mayo había habilitado para impulsar los procesos de renovación y modernización de nuestras zonas y urbanizaciones turísticas así como de los distintos tipos de establecimientos turísticos. Para ello, recordamos que la Ley 2/2013 incorporó los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad dentro del Sistema de Planeamiento de Canarias, lo que merecía su desarrollo reglamentario, extendiendo su ámbito territorial de aplicación, de forma excepcional, a equipamientos e infraestructuras turísticas localizadas en suelos rústicos y a establecimientos turísticos en suelos urbanos no turísticos.

Se establece en el reglamento también, además de la documentación mínima exigible a los PMM, un novedoso sistema de evaluación con su correspondiente listado de indicadores. Por otra parte se desarrollan los incentivos a la renovación turística (edificabilidad, densidad de parcela y plazas adicionales) y, como se ha dicho anteriormente, el Registro Tu-

rístico de Plazas de Alojamiento. El reglamento aborda el deber de conservación y rehabilitación edificatoria y el de atenerse al uso efectivo del establecimiento, desarrollando con gran profusión el procedimiento de declaración de incumplimiento y ejecución por sustitución del propietario así como a la especialización de usos de las áreas mixtas. En este caso se atiende al uso turístico del suelo al establecer que para desafectar un inmueble del uso turístico es necesaria la decisión unánime de sus propietarios, pero con el requisito inexcusable de que el planeamiento lo permita (Román, 2018).

Los trámites abreviados de autorización previa y licencia urbanística se desarrollan en los artículos 37 a 42 del reglamento, que incorpora un novedoso procedimiento de mediación de terminación convencional y de resolución de controversias. Por su parte, la ordenación urbanística de la tipología turística de villa y la transformación de usos residenciales en villas ocupan todo el título IV. El último título del reglamento se dedica en exclusiva al desarrollo de la Inspección Técnica Turística, regulando los informes técnicos turísticos y la forma de acreditarse como entidad facultada para emitir tales informes, incluyendo su registro.

Finalmente, vía disposición transitoria, se concede a los proyectos de renovación de establecimientos turísticos de alojamiento que hubieran finalizado su ejecución conforme a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, antes de la entrada en vigor de la presente reglamentación, el mismo plazo previsto en el artículo 18.5, es decir, 6 meses para solicitar al Cabildo correspondiente el pronunciamiento sobre el derecho a la obtención de las nuevas plazas de alojamiento adicionales que le correspondieren por no haberse materializado la totalidad en el establecimiento renovado.

1.3.7. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias: la integración y simplificación legislativa como objetivos

La Ley 4/2017 supone un cambio definitivo en la Ley 19/2003. Aborda de manera tangencial ciertos aspectos relativos a la renovación edificatoria en el ámbito turístico, que comienza declarando que la cesión dotacional se calcula conforme al nivel de dotaciones existentes en el momento de

aprobar la actuación y que, respetando lo establecido en el artículo 11 (Incentivos a la edificabilidad) de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, como regla general se establece en un 15% del incremento que resulte de la actuación cuando la misma comporte aumento de la edificabilidad y que se calculará conforme al nivel de dotaciones existentes en el momento de aprobar la referida actuación.

Quizás el apartado de mayor calado se refiere a la modificación del artículo 8 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, en la disposición final quinta, en cuanto a la competencia y el procedimiento para la tramitación de los PMM. Sus apartados 4 y 5 incorporan en el expediente, previo a su remisión a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias o del órgano colegiado que la sustituya —posibilitando que otro órgano y no la COTMAC sea el competente—, un informe del municipio afectado, con relación expresa, en su caso, de las discrepancias que hubiera manifestado dicha entidad. El anterior informe se transforma ahora en un informe-propuesta en el apartado 5.

Los PMM se incorporan como instrumentos plenos de ordenación urbanística (artículo 133). A su vez, el artículo 299 permite destinar los bienes integrantes del patrimonio público de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, a actuaciones en áreas sujetas a renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas.

Por medio de la disposición final segunda de la Ley 9/2015, de 27 de abril, la delegación legislativa³⁵ queda igualmente derogada.

35 La Disposición Final Segunda establece que la delegación legislativa en materias de ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente establecida en la disposición final cuarta de la Ley 14/2014 de 26 de diciembre, se mantiene con los mismos requisitos y condiciones ya fijados, pero entendiéndose ampliada a las modificaciones contenidas en la ley 9/2015 de 27 de abril.

La referida Disposición Final Cuarta de la Ley 14/2014 de 26 de diciembre establece que aquellos Planes Territoriales en trámite, cualquiera que sea su objetivo, que hubieran superado la información pública y solicitud de informes que venían establecidos en el apartado 2 del artículo 24 del texto refundido de las leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, en la versión anterior a la modificada por esta ley, así como las modificaciones o revisiones parciales formalmente iniciadas de los que se encuentren en vigor, podrán continuar su tramitación hasta su aprobación, incorporándose

Finalmente se añade una nueva disposición transitoria séptima que desarrolla los usos residenciales en zonas turísticas y consolida y compatibiliza los usos residenciales ya existentes el 1 de enero de 2017 en parcelas calificadas de uso turístico en el momento en que la ordenación urbanística haya ejecutado la especialización de usos en las zonas turísticas a que se refiere el artículo 25 de la ley, sin que sea aplicable la declaración de incumplimiento por cambio de uso no autorizado al que se refiere la legislación turística. De la misma manera se prohíben los nuevos usos residenciales así como el cambio de dicho uso a cualquier otro diferente del uso turístico asignado por el planeamiento, cuando ello afecte al principio de unidad de explotación fijado en la Ley 7/1995.

La Ley 4/2017 deroga la disposición adicional segunda (Modificación del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias), la disposición transitoria primera (Suspensión del planeamiento y el otorgamiento de autorizaciones y licencias urbanísticas), la disposición transitoria tercera (Adaptación de los instrumentos de ordenación: la normativa de las Directrices de Ordenación General de Canarias). Se elimina de la directriz 8 el apartado f), la posibilidad de que se definan con este instrumento los límites y ritmos de crecimiento de la oferta turística alojativa así como de la oferta turística complementaria con incidencia territorial y las condiciones de sectorización, en su caso, del suelo urbanizable turístico ya clasificado.

1.3.8. Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias; el complemento de la Ley 4/2017, de 13 de julio

Este reglamento incorpora los denominados “Proyectos de Interés Insular y Autonómico” (artículo 45). Se trata de una relación extensiva que incluyen actuaciones turísticas no alojativas, culturales, deportivas, sa-

a la planificación territorial insular, con las previsiones y efectos establecidos en el citado texto refundido. La ejecución de las obras correspondientes a los sistemas generales, dotaciones y equipamientos ordenados en los expresados Planes Territoriales quedará legitimada con la aprobación de los respectivos proyectos técnicos.

nitarias o de naturaleza análoga, de carácter estratégico cuando sean precisas para atender necesidades sobrevenidas o actuaciones urgentes de acuerdo con lo establecido por el artículo 123 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias³⁶.

Establece que las denominadas “Normas Técnicas del Planeamiento Urbanístico” tendrán por objeto, entre otros, establecer los requisitos mínimos de calidad, sustantivos y documentales, de los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico así como las normas específicas que deban ser observadas por estos en la ordenación del espacio litoral y el uso turístico y los criterios para determinar la dimensión, idoneidad y condiciones de contigüidad o extensión que deban cumplir los sectores de suelo urbanizable precisos para absorber los crecimientos previsibles de carácter residencial, turístico, industrial y terciario.

Finalmente el artículo 73, referido a los Planes Especiales de Ordenación y en aplicación del artículo 146 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, tiene por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los Planes Generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado. Además establece la competencia de los Ayuntamientos para aprobar Planes Especiales en desarrollo del Plan General o de forma autónoma, que incluye entre sus finalidades definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.

Como corolario de este apartado debe decirse que desde la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias hasta el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, las políticas públicas fueron modificando las distintas iniciativas incentivadoras de la renovación edificatoria turística (Tabla 4), en virtud de: a) las diferentes sensibilidades políticas que durante 18 años fueron asumiendo la responsabilidad pública en los departamentos de ordenación territorial y de turismo, b) las corrientes de pensamiento que desde

36 Según el propio artículo 123, el interés insular o autonómico de los proyectos vendrá determinado por el ámbito competencial de la administración actuante en cada caso, debiendo acreditarse su carácter estratégico, teniendo en cuenta que podrán ejecutarse en cualquier clase de suelo, con independencia de su clasificación y calificación urbanística.

la Unión Europea y del propio estado español, aconsejaban ilustrar las distintas políticas públicas del barniz del desarrollo sostenible y c) las distintas sentencias del Tribunal Supremo, Tribunal Constitucional y Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que fueron acotando las posibilidades de incentivación por medio de instrumentos urbanísticos en los distintos ámbitos de competencia institucional.

Tabla. 4 Resumen de los distintos incentivos urbanísticos incluidos en la legislación autonómica. Período 2001-2018

NORMA	
Ley 6/2001 de 23 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias	
INCENTIVOS	OBJETIVOS
<p>Se exceptúan de la suspensión de licencias:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Establecimientos turísticos de turismo rural. b) Establecimientos turísticos alojativos objeto de un proyecto de rehabilitación o sustitución que asegure una categoría igual o superior a la actual, sin aumentar capacidad alojativa. c) Establecimientos turísticos alojativos en edificios histórico-artísticos o en edificios de interés arquitectónico catalogados. d) Establecimientos hoteleros en suelo urbano consolidado de carácter no turístico. e) Establecimientos turísticos hoteleros de 4 y 5 estrellas. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Contención del crecimiento ■ Reducción de la oferta a través de la reconversión. ■ Limitación de la vigencia de instrumentos de planeamiento.
NORMA	
Ley 19/2003 de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias	
INCENTIVOS	OBJETIVOS
<ul style="list-style-type: none"> a) Mantenimiento de la capacidad alojativa como derecho de los propietarios. b) Posibilidad de su traslado parcial cuando no fuera urbanísticamente posible desarrollar en la ubicación original el incremento de edificabilidad requerido por el nuevo producto renovado. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Logro de un modelo de desarrollo más sostenible, especialmente respetuoso con el medio ambiente y conservador

- | | |
|--|--|
| <p>c) Fomento, mediante el incremento de la capacidad, de los traslados de plazas alojativas fuera de áreas saturadas.</p> <p>d) Para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma, el incremento anual durante dicho período no podrá ser superior a 200, 1100 y 1750 plazas de alojamiento, respectivamente.</p> <p>e) Excepcionalmente, durante el primer trienio en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, podrán otorgarse autorizaciones previas para proyectos turísticos que comporten una especial cualificación de la oferta canaria, integrados por equipamientos de ocio, deportivo o salud de características y dimensiones tales como para definir por sí solas el proyecto en su conjunto, y cuya capacidad alojativa esté ajustada a la capacidad de uso de dichas actividades e instalaciones que en ningún caso podrá superar las 3600 plazas por año, y deberán ubicarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable con destino turístico.</p> | <p>de los recursos naturales, del patrimonio cultural y del territorio, pero también socialmente más equilibrado y justo, y generador de riqueza económica.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aprobación de las Directrices de Ordenación General y de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. ■ Cumplimiento del deber de renovación. |
|--|--|

NORMA

Ley 6/2009 de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo

INCENTIVOS

- a) Convenios de sustitución; en el caso de sustitución de la planta alojativa o de la infraestructura de ocio turístico de un emplazamiento urbano que el planeamiento determine sobresaturado, y se haga precisa la deslocalización o traslado de actividades, se podrán autorizar nuevos aprovechamientos turísticos en la cuantía siguiente:
- 1) Si el propietario cede a la Administración los terrenos para el uso público, libres de cargas, y la nueva implantación alojativa se lleva a cabo en suelo ya clasificado como urbanizable, sectorizado y ordenado, o en suelo urbano categorizados para uso turístico, se podrán otorgar las autorizaciones previas de las exigibles, en cuantía de tres plazas alojativas por cada una de las sustituidas. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquellas.
 - 2) Si el propietario no cede a la Administración los terrenos para el uso público, libres de cargas, pero el solar se destina a oferta no alojativa complementaria del sector

OBJETIVOS

- Ajustes para facilitar los procesos de adaptación del planeamiento, a la vez de precisar la regulación a los elementos sustantivos de los objetivos de sostenibilidad, con especial incentivación al desarrollo rural, a la producción de energías limpias endógenas, y al equilibrio sectorial, especialmente a través de la promoción industrial.

turístico cuya implantación haya definido el planeamiento insular como de interés para el área en cuestión, la cuantía será de dos plazas alojativas por cada una de las plazas sustituidas. Las nuevas plazas no podrán ser de categoría inferior a aquellas.

- 3) Para los supuestos anteriores, si los nuevos establecimientos aumentan de categoría de los sustituidos, se podrá incrementar una plaza más por cada una sustituida.
- b) En todos los supuestos anteriores, las nuevas plazas alojativas no podrán tener categoría inferior a cuatro estrellas en el caso de los hoteles, o de tres llaves en el caso de los apartamentos turísticos, y deberán disponer de equipamientos complementarios.

- Sostenibilidad de la ocupación territorial del turismo, y fortaleza de su competitividad.

NORMA

Ley 2/2012 de 8 de mayo, de ampliación temporal de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, en cuanto a los límites que establece al otorgamiento de las autorizaciones turísticas

INCENTIVOS

En las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, durante el periodo que finaliza el 13 de diciembre de 2012, solo podrán otorgarse autorizaciones previas, para los establecimientos alojativos turísticos, siempre que sean solicitadas dentro del mismo periodo, cuando tengan por objeto o sean consecuencia de:

- a) La renovación o rehabilitación de las edificaciones e infraestructuras turísticas.
- b) La implantación de hoteles de cinco estrellas y de gran lujo, que deberán ubicarse en suelo de uso turístico que hubiera alcanzado la condición de urbano en el momento de solicitar la licencia de edificación, siempre que por su titular se acredite la previa suscripción con el Servicio Canario de Empleo de un convenio de formación y empleo.

OBJETIVOS

- Adaptación a la Directiva de Servicios: se modifica el primer párrafo y las letras a) y e) del apartado 1 del artículo 16 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo.

NORMA

Ley 2/2013 de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias

INCENTIVOS

- a) Incrementos de edificabilidad; podrá permitir un incremento de hasta el 0,3 m²c/m² sobre la edificabilidad nor-

OBJETIVOS

- Impulsar la renovación y moderniza-

- mativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya (cesión obligatoria al Ayuntamiento por recuperación de plusvalías del 10% y 15% según los casos).
- b) Coeficiente adicional de eficiencia energética; cada tramo de 20% del gasto energético anual que se genere con medios renovables dará derecho a un 0,1 de incremento de edificabilidad sobre la normativa.
- c) Coeficiente de especial calidad, con un máximo de un 0,2 m²c/m², en caso de que la categoría prevista tras la renovación sea la de hotel de cinco estrellas-gran lujo.
- d) Coeficiente por reducción de la huella de carbono, con un máximo de 0,1, con medidas que no hayan sido incentivadas por la aplicación de los coeficientes previstos en los apartados anterior.
- e) La ocupación de la parcela no podrá ser superior al 40%, estando prohibidos los incrementos cuando la vigente sea superior a dicho índice.
- f) El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas, sin que en ningún caso supere el coeficiente de edificabilidad de la parcela.
- g) Adecuación del estándar de densidad del suelo turístico (establecimientos con un estándar actual superior a 60 m²/plaza. Se aplicaría como límite mínimo esta cifra; establecimientos con un estándar actual comprendido entre 50 y 60 m²/plaza. Se admitiría como límite mínimo la de 50 m²/plaza; establecimientos con un estándar actual inferior a 50 m²/plaza. No se admitiría aumentar el número de plazas actuales.
- h) Derecho a obtener plazas adicionales. Dará lugar al derecho a la autorización de plazas de alojamiento turístico adicionales hasta un 50% más de las que tenía autorizadas, cantidad que podrá aumentarse en otro 25% por cada grado de categoría que aumente a partir de la categoría de tres estrellas, sin que en ningún caso pueda superarse el 100% de las plazas preexistentes
- i) Otros incentivos económicos y fiscales.
- ción de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos.
- Diversificar la oferta.
 - Especializar los usos.
 - Modular el crecimiento de la planta turística.
 - Regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos.
-

NORMA

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

INCENTIVOS

- a) Coeficiente general por renovación, podrá permitir un incremento sobre la edificabilidad normativa, en función de la edificabilidad media ponderada atribuida a los terrenos incluidos en la actuación o del área superior de referencia en que esta se incluya, siempre que se justifique la justa distribución de beneficios y cargas, así como la sostenibilidad económica de la operación.
- b) Incremento de edificabilidad será admisible en parcelas con establecimientos turísticos que pretendan la mejora de sus zonas comunes, sin aumento de la capacidad de plazas establecida, sin que en ningún caso se supere el doble del coeficiente de edificabilidad de la parcela.
- c) Incrementos de edificabilidad sobre la normativa establecida en el planeamiento vigente (cesión obligatoria al Ayuntamiento por recuperación de plusvalías del 5% y 7% según los casos).
- d) El incremento de edificabilidad será igualmente admisible en la renovación de los equipamientos complementarios.
- e) Adecuación del estándar de densidad del suelo turístico (el planeamiento urbanístico definirá el índice de densidad máxima admisible en las parcelas destinadas a alojamiento turístico, mediante un estándar mínimo de m²/plaza, que para los establecimientos de nueva implantación no podrá ser inferior a 60 m²/plaza. Dicho estándar podrá disminuirse hasta 50 m²/plaza, en función de las circunstancias de dimensión y densidad globales de la urbanización en la que se inserte el nuevo establecimiento, según se establezca por el planeamiento urbanístico.
- f) Se modifica y reduce la inversión por plaza para tener derecho a obtener plazas adicionales y se incorporan los hoteles de 3 estrellas.

OBJETIVOS

- Eliminación y corrección de las rigideces detectadas y perseguir mayor éxito y eficacia para lograr los objetivos de la Ley 2/2013, de 29 de mayo.

NORMA

Decreto 85/2015 de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias

INCENTIVOS

- a) Extiende el ámbito de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (PMM), a equipamientos e infraestructuras turísticas localizadas en suelos rústicos y a establecimientos turísticos en suelos urbanos no turísticos.

OBJETIVOS

- Desarrolla los incentivos a la renovación turística.
- Se desarrolla el sistema de evaluación e indicadores de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad.

NORMA

Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias

INCENTIVOS

- a) La cesión dotacional se calcula conforme al nivel de dotaciones existentes en el momento de aprobar la actuación.
- b) En cuanto a la cesión de aprovechamiento, como regla general se establece en el 15% del incremento que resulte de la actuación cuando la misma comporte aumento de la edificabilidad.
- c) En las condiciones determinadas reglamentariamente y precisadas por el planeamiento será posible en suelo rústico la rehabilitación para su conservación, o la reconstrucción en los términos y condiciones previstos en el artículo 161 de la ley, incluso para destino residencial o turístico, de edificios de valor etnográfico o arquitectónico, aun cuando se encontraren en situación de fuera de ordenación.
- d) Se permiten el uso turístico en asentamientos rurales, en edificaciones preexistentes.
- e) Se establece como fin de interés social en cuanto al destino de los bienes del patrimonio público de suelo, las actuaciones en áreas sujetas a renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas.

OBJETIVOS

- Facilitar la actividad económica y social en los suelos aptos para ser desarrollados o recuperados, renovando las reglas aplicables, y mantener la protección y conservación de los espacios y los suelos más valiosos de las islas
- Se incorporan el paisaje, la movilidad sostenible, la eficiencia energética y la igualdad de género como criterios de desarrollo sostenible.

- f) Se exceptúa en cuanto a los plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, a las áreas no edificables privadas, que sean computables a efectos de la capacidad alojativa en los centros turísticos.
 - g) En el ámbito territorial de La Palma, Gomera y El Hierro, podrán implantarse viviendas vacacionales, conforme su normativa sectorial.
- Se regulan los derechos y deberes de las personas propietarias de suelos urbanos consolidados afectados por una actuación de dotación.

NORMA

Decreto 181/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias

INCENTIVOS

- a) Se incorporan los Proyectos de Interés Insular y Autonómicos, que pueden tener por objeto actuaciones turísticas no alojativas (complementarias), entre otras.
- b) Pueden ser aprobados de manera autónoma.
- c) Serán inmediatamente ejecutivos, sin que sea preciso incorporar sus determinaciones, estructurales y/o por menorizadas, a otros instrumentos de ordenación territorial o urbanística.
- d) Incorporarán todas las determinaciones precisas para su gestión y ejecución, incluyendo los instrumentos de reparcelación, de urbanización y convenios que sean necesarios.
- e) Permite la colaboración interadministrativa mediante convenio.

OBJETIVOS

- Incorpora aspectos como la participación institucional y ciudadana, la cooperación interadministrativa, el contenido documental de los planes (en particular, del estudio económico-financiero) o el modo de cumplimiento de ciertos trámites (especialmente, el procedimiento de evaluación ambiental).
- La evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación requiere ser complementada en los aspectos relativos a los criterios y a la metodología de la evaluación, con el fin de conseguir de evitar la diversidad de interpretaciones en su aplicación.

Fuente: Elaboración propia

1.4. Políticas Públicas de Renovación Turística. El impulso de la competitividad a través de la inyección financiera a empresas, entidades locales y destinos

En un momento de madurez del producto turístico español, surge la necesidad de renovar el catálogo de productos turísticos e innovar (Ascanio, 2014) y aparece el primer elemento que probablemente marque la senda de la renovación turística en España en general y Canarias en particular; el Libro Blanco del Turismo Español³⁷ elaborado en 1989 por la Secretaría General de Turismo, previo el informe denominado “Situación Técnica y de Innovación del Sector Hotelero Español”, en el que se establece en el apartado referido a la oferta hotelera que esta *padece un elevado nivel de obsolescencia*, estimando un volumen necesario de inversión de 350 000 millones de pesetas aproximadamente y en relación con lo que denomina *oferta turística no reglada*, además de alertar sobre las cuantiosas pérdidas de ingresos fiscales por situarse fuera del control administrativo, pone en cuestión el nivel de calidad de los servicios ofrecidos y afirma que *contribuye de manera relevante al caos urbanístico y a la polución estética de los municipios turísticos*.

El 20 de Julio de 1990 se publica la Orden de 16 de julio de 1990³⁸ por la que se regula el Crédito Turístico, que establece como uno de sus objetivos básicos la renovación y modernización de la oferta de alojamientos, vinculada al incremento de la calidad de la misma y aunque los tipos de interés, comisiones y recargos serían las vigentes en el momento de la operación financiera, se otorga un plazo de carencia de 3 años o del plazo de duración de las obras más un año, plazo durante el cual solo se abonarían los intereses y comisiones en su caso. Posteriormente se publica en el BOE número 30, de 4 de febrero de 1991, la resolución de 25 de enero de 1991 de la Secretaría General de Turismo³⁹, por la que se anuncia la Apertura de Crédito Oficial Turístico de ámbito nacional para la modernización hotelera y se determinan las normas a que habrá de someterse la tramitación de las solicitudes y posteriormente se publi-

37 <http://estadisticas.tourspain.es/img-iet/Revistas/RET-108-1990-pag3-60-55165.pdf>

38 <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1990-17374>

39 <https://www.boe.es/boe/dias/1991/02/04/pdfs/A03859-03859.pdf>

cará otra orden (BOE número 163, de julio de 1991) por la que se amplía el crédito turístico al control de accesos y servicios por tarjeta magnética.

Pero es el informe elaborado por la Secretaría General de Turismo el primer diagnóstico del turismo español acompañado de un conjunto de líneas de actuación que aleja al sector de una perspectiva cuantitativa hacia la consolidación de la posición de España en el mercado internacional y en la consecución de mejores datos económicos y sociales (Beas, 2012), el que servirá de base para la redacción del primer Plan Marco de Competitividad del Turismo Español FUTURES I (1992-1995).

El documento establece igualmente que, dada la caracterización del propio sector de dependencia de distintos elementos gestionados desde la esfera pública (paisaje, infraestructuras y servicios públicos), ello requiere la intervención de la administración pública en el necesario proceso de modernización.

En Canarias, los primeros efectos del Libro Blanco del Turismo Español aparecen en el Plan Insular de Ordenación de Lanzarote⁴⁰ que establece entre sus *determinaciones la necesidad de remodelación de instalaciones hoteleras, apartamentos, bungalows y villas obsoletas*, fijando como directriz para el Cabildo, *gestionar programas económicos con el Gobierno Canario que hagan viable la remodelación del parque de alojamiento turístico que vaya a quedar obsoleto en los siguientes años* (indicativo en el primer cuatrienio), estimando para el año 2000 la obsolescencia de 7200 plazas turísticas (el 20% del conjunto de plazas en aquel momento), lo que supondría una inversión de 10 800 millones de pesetas. Se establece en el Plan que en los casos de remodelación de apartamentos y bungalows por su obsolescencia, sería posible elevar a tres plantas más el 50% de la cuarta, siempre que ello no supusiera ampliar la edificabilidad y unidades preexistentes, lo que supuso quizás el primer incentivo urbanístico de Canarias con cobertura en el planeamiento insular.

El Plan Marco de Competitividad del Turismo Español 1992-1995 FUTURES I constituye el primero diseñado por la Administración General del Estado conjuntamente con las comunidades autónomas y probablemente el primer ámbito de comunicación bidireccional entre el sector

40 <http://www.datosdelanzarote.com/Uploads/doc/20060121201727427piot.pdf>

público y privado respondiendo a un nuevo modelo de intervención y cooperación institucional (Sebriá, 2002; Brunet et al., 2005; Foronda y García, 2009), cuyo objetivo se centraba en fortalecer la posición competitiva del turismo en la economía española a través de una serie de programas que supusieron un cambio importante en el análisis, definición e instrumentación de la estrategia turística. Los objetivos de dichos Planes se centraron en el incremento de la calidad, la formación de los recursos humanos, la diversificación de los productos turísticos—aunque resultó anecdótica la creación de ofertas singulares en destinos de litoral (Baños et al., 1995)— y la introducción de nuevas tecnologías.

El Archipiélago canario obtiene la aprobación de dos Planes de Excelencia a través del FUTURES I; el del Valle de la Orotava dotado con 4,96 millones de euros y el de Gran Canaria-Sur con una inversión prevista de 5,41 millones de euros. Se trata con estos Planes de realizar mejoras en el conjunto del destino a través de actuaciones muy localizadas con especial incidencia en las playas como elemento vertebrador de los destinos de litoral (Brunet et al., 2005). El Plan FUTURES⁴¹ preveía la concesión de subvenciones directas a las actuaciones que tuvieran como objeto: el diagnóstico y análisis de empresas, productos y destinos turísticos, la cualificación y formación de recursos humanos, la mejora y promoción de la calidad, la innovación y fortalecimiento del tejido empresarial, la creación y promoción de nuevos productos turísticos y las acciones de sensibilización y difusión del Plan Marco. En el apartado relativo a modernización y excelencia turística, se preveía la concesión de estímulos a la modernización de establecimientos, empresas y destinos turísticos, a través de líneas de financiación preferente, de acuerdo con las características y condiciones que se establecieran en los convenios de colaboración que a tal efecto se suscriban entre el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (Secretaría General de Turismo) y las entidades financieras, además de proveer de fondos a las entidades financieras convenidas con el fin de cubrir los gastos de gestión, administración, información u otras comisiones de los proyectos acogidos a estas actuaciones. En todo caso las subvenciones directas a empresas establecían unos límites que im-

41 https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1992-20353

plicaban que no fueran superiores al 7,5% de la inversión, no superior a 400 000 pesetas por nuevo puesto de trabajo creado por la inversión y, en todo caso, no ser superior a 25 000 000 de pesetas. La resolución de esta primera convocatoria⁴² del Plan FUTURES I en Canarias benefició a 18 proyectos, con un total de 160 750 000 pesetas (Tabla 5).

Sin embargo, prácticamente todos los proyectos financiados en Canarias se refirieron a las líneas de Nuevos Productos y Recursos Humanos, lo que explicita de manera meridiana la nula acogida e implicación, aún en aquellos momentos por parte de la iniciativa empresarial que tuvo este Plan a los efectos de la renovación y modernización de los establecimientos alojativos. Dentro del Plan Marco, el Plan Operativo de Modernización e Innovación Turística FUTURES-MODERNIZACION, en el que encajarían los proyectos de renovación turística, fue el que tuvo, junto al apartado referido a la difusión del Plan, menos proyectos presentados en el ámbito estatal y de la Comunidad Autónoma de Canarias. De la inversión ejecutada de todo el Plan Marco (17 551 millones de pesetas) solo 1081 millones de pesetas se destinaron a este Plan Operativo. En Canarias no se otorgó ninguna ayuda a través de esta línea para renovación de establecimientos alojativos. A pesar de todo ello y de que, de los 486 proyectos aprobados, solo 50 tuvieron como objeto la modernización e innovación turística, la memoria que se realiza sobre el Plan Marco⁴³ calificó como de exitosa la convocatoria de ayudas.

Quizás lo anterior sirvió para justificar la puesta en marcha del Plan Marco de Competitividad del Turismo Español o Plan FUTURES II⁴⁴ para el período 1996-1999, momento en que los destinos turísticos empiezan a ser considerados como destinatarios de la acción pública (Velasco, 2014) y suponen un cambio es estrategia al objeto de consolidar la supremacía de España como destino y convertir la calidad en el rasgo diferencial de la oferta turística en perjuicio de la competitividad (Brunet et al., 2005; Beas, 2012) pero asentado en una política continuista (Ivars, 2003; Velasco, 2004) que no seguía la propia dinámica de los mercados. De los programas operativos desarrollados, dos tienen como destinatarios a los ope-

42 https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1995-26465

43 <http://estadisticas.tourspain.es/img-iet/Revistas/RET-119-120-pag83-109-70860.pdf>

44 https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1996-9717

radores públicos turísticos (FUTURES Coordinación y FUTURES Cooperación e Internacionalización); tres están dirigidos a la mejora de las empresas turísticas (FUTURES Calidad, FUTURES Formación y FUTURES Tecnificación e Innovación) y, por último, tres programas tienen como objetivo el fortalecimiento y diversificación de la oferta (FUTURES Nuevos Productos, FUTURES Destinos Turísticos y FUTURES I+D). Conscientes los poderes públicos de la obsolescencia de la oferta de la infraestructura de alojamiento turístico se amplían y renuevan los instrumentos financieros y el crédito turístico.

En el Boletín Oficial del Estado de 23 de noviembre de 1996 se publica el Real Decreto 2346/1996, de 8 de noviembre⁴⁵, por el que se establece un régimen de ayudas y se regula su sistema de gestión en aplicación del Plan Marco de Competitividad del Turismo Español 1996-1999. En su anexo I se especifican las actuaciones que pueden ser subvencionables y se establecen los planes operativos de FUTURES Formación, FUTURES Innovación (que permite sistemas de adaptación a los requerimientos de grupos sociales con disfuncionalidades, implantación de innovaciones tecnológicas en aspectos medioambientales como el ahorro energético, gestión del agua, recuperación medioambiental, depuración de residuos, etc.) y FUTURES Nuevos Productos (que incorpora proyectos de puesta en marcha, gestión y marketing de oferta turística singular que suponga elevar la adecuación de productos turísticos tradicionales a las tendencias de la demanda, la aparición de oferta complementaria, la segmentación de la oferta y el desarrollo de productos específicos, apoyar nuevos productos turísticos, inversiones en mejoras, adaptación de los equipamientos existentes y creación de nuevos establecimientos, la adecuación del entorno y las actuaciones de recuperación medioambiental, la recuperación de los elementos de arquitectura, etc.). En definitiva, parece que el Plan FUTURES II ampliaba hacia la renovación y modernización de los establecimientos su ámbito de actuación. La cuantía de las subvenciones directas estaba limitada a: a) no ser superior al 7,5% de la inversión, b) no ser superior a 468 000 pesetas por nuevo puesto de trabajo creado por la inversión y c) no ser superior, en todo caso, a 31 200 000 de pesetas.

45 <https://boe.es/boe/dias/1996/11/23/pdfs/A35412-35414.pdf>

Tabla. 5 Resolución del Plan FUTURES I relativa a la Comunidad Autónoma de Canarias

PROYECTO

Hotel rural y finca de ocio “El Borbollón”

Rehabilitación, reconstrucción y construcción de miradores en la isla de Gran Canaria

Proyecto acciones formativas

Construcción y equipamiento de un centro de perfeccionamiento y reciclaje en hostelería y turismo

Rehabilitación y acondicionamiento de la casa “La Hacienda”

Plan de Formación dirigida a la cualificación profesional de hotel Santa Catalina

La vivienda tradicional de Lanzarote, un complemento integrado en la oferta de calidad

Hotel rural de 20 habitaciones denominado “Finca de las Salinas”

Planes de calidad corporativos del Plan de Calidad Hotelera del Puerto de la Cruz

Proyecto supernova

Máster Internacional en Dirección de Empresas Turísticas

Programa de seminarios de actualización para directivos y empresarios y cuadro del sector turístico

Teide. Área de ocio y divulgación científica. Fase I

Centro de Interpretación Agroturístico de la Palma

El Ingeniero

Estudio oferta de alojamiento” análisis de la oferta hotelera en régimen de M/P en Tenerife, tomando como base los folletos de varios tour-operadores que operan en la zona

Rehabilitación y reforma de edificio histórico para hotel “San Roque”

Señalización de senderos de Chasna-Isora

Edición de folleto general y folleto díptico

Contratación de medios publicitarios

Edición de guía turística

Fuente: Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (Secretaría General de Turismo).
Elaboración propia.

BENEFICIARIO	% SUBVENCIÓN	IMPORTE
Gastronomía y Restauración Canaria, S.A.L.	30	7 000 000
Patronato de Turismo de Gran Canaria	30	12 000 000
Principado, S.A.	30	3 000 000
Hoteles Escuela de Canarias, S.A.	30	20 000 000
Rosario Massieu Fernández del Campo	30	10 000 000
Hotelera Nueva Canaria, S.A.	40	3 500 000
Asociación Insular de Empresarios de hoteles y apartamentos de Lanzarote	35	10 000 000
La Finca de las Salinas, S.L.	30	10 000 000
ASHOTEL	75	11 250 000
Dominique Remedios Coello Pérez	50	10 700 000
Instituto Canario de Gestión, S.A.	20	10 000 000
Instituto Canario de Gestión, S.A.	50	3 000 000
Instituto de Astrofísica de Canarias (IAC)	40	12 500 000
Asociación de Turismo Rural Isla Bonita	30	3 800 000
Viña Vieja Arico, S.L.	30	8 000 000
ASHOTEL	50	4 000 000
Hotel San Roque, S.L.	30	18 000 000
Asociación Centro para el Desarrollo Rural de la Comarca de Chasna-Isora	30	2 000 000
IFA Canarias, S.L.	15	1500
Hotel Escuela de Canarias, S.A.	30	1000
Centro de Iniciativas y Turismo del Norte de la Gomera	30	1000

En este Plan FUTURES II (1996-99), además de los Planes de Excelencia Turística (PET) dentro del Programa de Destinos Turísticos se incorporaron los Planes de Dinamización Turística (PDT), aunque dirigidos a otro ámbito distinto de los destinos maduros de litoral (pequeños y medianos núcleos urbanos dotados de patrimonio histórico y otros enclaves con interés en su biodiversidad). En este caso, el Real Decreto 2346/1996, de 8 de noviembre, por el que se establece un régimen de ayudas y se regula su sistema de gestión en aplicación del Plan Marco de Competitividad del Turismo Español 1996-1999, establece que de conformidad con la interpretación establecida por la sentencia 68/1996, de 4 de abril, del Tribunal Constitucional⁴⁶ y en cumplimiento de los acuerdos alcanzados al efecto y documentados en las Actas de la Conferencia Sectorial de Turismo de 25 de junio y 3 de julio de 1996, la gestión de las ayudas reguladas en el presente Real Decreto se realizará por las comunidades autónomas que habían asumido en su totalidad la competencia en materia de ordenación y promoción del turismo en su ámbito territorial. En todo caso, la aplicación de los Planes de Excelencia Turística (PET) en destinos urbanos fue menor respecto a los destinos litorales (Foronda y García, 2009), aunque contribuyeron a reforzar el papel de las urbes en destinos consolidados (Calle, 2016).

Aunque la primera convocatoria del Plan Marco de Competitividad del Turismo Español (Plan FUTURES 1996-1999) la realiza el estado mediante Resolución de 19 de abril de 1996⁴⁷, a partir de la sentencia del Tribunal Constitucional referida, es la Comunidad Autónoma de Canarias la que asume la gestión de las ayudas del Plan FUTURES II, desplegando distinta actividad administrativa a los efectos de establecer las bases de la convocatoria y el importe de los créditos asignados al Plan (Tabla 6).

46 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/3120>. Esta Sentencia resolvió un recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Gobierno balear contra los arts. 121, 118, 119 y 123 y diversas partidas presupuestarias de la Ley 33/1987 de 23 de diciembre de Presupuestos Generales del Estado para 1988 y que establecía, entre otras cuestiones, la competencia exclusiva de las comunidades autónomas en materias de ordenación y promoción turística.

47 https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-1996-9717

Tabla 6. Distinta actividad administrativa del Plan FUTURES I desarrollada en la Comunidad Autónoma de Canarias

RESOLUCION	
Orden de 1 agosto 9 de 1997 de la Consejería de Turismo y Transportes, por la que se convoca concurso para la concesión de subvenciones destinadas a la mejora de la competitividad del sector turístico	
CONTENIDO	IMPORTE
Aprobar las bases y convocar el concurso para la concesión de subvenciones destinadas a la mejora de la competitividad del sector turístico, con arreglo a las condiciones previstas en los anexos I y II de la Orden.	El importe total de las subvenciones no podrá superar la cifra de ochenta y un millones seiscientos mil (81600 000) pesetas, encontrando cobertura presupuestaria en la aplicación 16.05.751C-770.00 y 16.05.751C-780.00, P.I.: 97716430, Subvención mejora de competitividad empresas y entidades turísticas (FUTURES), del Presupuesto de Gastos de la Consejería de Turismo y Transporte.
RESOLUCION	
Anuncio de 2 de diciembre de 1997 de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística, por el que se hace pública la Orden de 1 de diciembre de 1997	
CONTENIDO	IMPORTE
Resuelve la convocatoria de subvenciones destinadas a la mejora de la competitividad del sector turístico en aplicación del II Plan Marco de Competitividad del Sector Turístico Español.	Las subvenciones que se conceden encuentran cobertura presupuestaria en la aplicación 16.05.751C.770.00 y la 16.05.751C.780.00/97.7164.30 de la Ley 5/1996, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 1997.
RESOLUCION	
Orden de 29 mayo de 1998 de la Consejería de Turismo y Transportes, por la que se que aprueban las bases para la concesión de subvenciones destinadas a la mejora de la competitividad de sector turístico	
CONTENIDO	
Aprobar las bases para la concesión de subvenciones destinadas a la mejora de la competitividad del sector turístico, con arreglo a las condiciones previstas en los anexos I y II de la Orden.	

RESOLUCION

Anuncio de 9 de julio de 1998 de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística

CONTENIDO

Se hace pública la Orden de 8 de julio de 1998, de convocatoria para 1998 de concesión de subvenciones destinadas a la mejora de la competitividad del sector turístico, en aplicación del II Plan Marco de Competitividad del Turismo

IMPORTE

El importe presupuestado se cifra en ciento siete millones veinticinco mil (107 025 000) pesetas, correspondiente a las aplicaciones presupuestarias 16.05.751C.770.00 y 16.05.751C.780.00, proyecto de inversión 97.7164.30.

RESOLUCION

Orden de 4 de noviembre de 1998 de la Consejería de Turismo y Transportes

CONTENIDO

Ampliar la dotación económica de la Orden de 8 de julio de 1998, de convocatoria para 1998 de concesión de subvenciones destinadas a la mejora de la competitividad del sector turístico, en aplicación del II Plan Marco de Competitividad del Turismo Español.

IMPORTE

En setenta y siete millones novecientas sesenta y cinco mil (77 965 000) pesetas, correspondiente a las aplicaciones presupuestarias 16.05.751C.770.00 y 16.05.751C.770.00.02, proyecto de inversión 97.7164.30 con lo que la misma quedaría fijada en ciento ochenta y cuatro millones novecientas noventa mil (184 990 000) pesetas.

RESOLUCION

Anuncio de 22 de diciembre de 1998, por el que se hace pública la Orden de 3 de diciembre de 1998

CONTENIDO

Resuelve la convocatoria de subvenciones destinadas a la mejora de la competitividad del sector turístico en aplicación del II Plan Marco de Competitividad del Sector Turístico Español

IMPORTE

La cuantía señalada como subvención en el anexo I, representa el porcentaje de la cantidad que debe ser justificada, conforme a la inversión aprobada, siendo la aplicación presupuestaria del gasto la 16.05.751C.770.00, 16.05.751C.780.00 y 16.05.751C.770.00.02/97.7164.30 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 1998

RESOLUCION

Anuncio de 21 de mayo de 1999 de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística de la Consejería de Turismo y Transportes

CONTENIDO

Otorgamiento de las subvenciones destinadas a la mejora de la competitividad del sector turístico en aplicación del II Plan Marco de Competitividad del Turismo Español, se regirá por las bases establecidas en la Orden de 29 de mayo de 1998, publicada en el Boletín Oficial de Canarias nº 75, de 19 de junio de 1998 y el Decreto 337/1997, de 19 de diciembre.

IMPORTE

El importe presupuestado se cifra en cincuenta y cuatro millones novecientas setenta y cinco mil (54 975 000) pesetas, correspondiente a las aplicaciones presupuestarias 16.05.751C.770.21, proyecto de inversión 97.7164.30.

RESOLUCION

Anuncio de 29 de octubre de 1999 de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística de la Consejería de Turismo y Transportes

CONTENIDO

Ampliar la dotación económica de la Orden de 19 de mayo de 1999 (BOC nº 69, de 31 de mayo), de convocatoria para 1999 de concesión de subvenciones destinadas a la mejora de la competitividad del sector turístico, en aplicación del II Plan Marco de Competitividad del Turismo Español.

IMPORTE

En ciento veinticinco millones doscientas trece mil quinientas treinta y siete (125 213 537) pesetas, correspondiente a la aplicación presupuestaria 16.05.751C.770.21, proyecto de inversión 97.7164.30, con lo que la misma quedaría fijada en ciento ochenta millones ciento setenta y ocho mil quinientas treinta y siete (180 178 537) pesetas. Ampliar el plazo de resolución establecido en la base octava de la Orden de 29 de mayo de 1998.

RESOLUCION

Anuncio de 22 de diciembre de 1999, por el que se hace pública la Orden de 29 de noviembre de 1999

CONTENIDO

Resuelve la convocatoria de subvenciones destinadas a la mejora de la competitividad del sector turístico, en aplicación del II Plan Marco de Competitividad del Sector Turístico Español.

IMPORTE

Las subvenciones que se conceden encuentran cobertura presupuestaria en la aplicación 16.05.751C.770.21, de la Ley 11/1998, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 1999.

RESOLUCION

Anuncio de 29 de diciembre de 1999, por el que se hace pública la Orden de 28 de diciembre de 1999

CONTENIDO	IMPORTE
Modifica los anexos I y II de la Orden de 29 de noviembre de 1999, que resuelve la convocatoria de subvenciones destinadas a la mejora de la competitividad del sector turístico, en aplicación del II Plan Marco de Competitividad del Turismo Español.	Las subvenciones que se conceden encuentran cobertura presupuestaria en la aplicación 16.05.751C.770.21, de la Ley 11/1998, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 1999.

Fuente: Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (Secretaría General de Turismo). Gobierno de Canarias. Elaboración propia.

Tabla 7. Anuncio de 2 de diciembre de 1997 de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística; primera convocatoria FUTURES II (Canarias)

BENEFICIARIO	PROYECTO	% SUBVENCIÓN	IMPORTE
Buropyme, S.L.	Plan Futures Nuevos Productos	10	2 498 458
Sunny Hill Development, S.A.	Plan Futures Nuevos Productos	10	4 600 000
Acantur (Asociación Canaria de Turismo Rural)	Plan Futures Nuevos Productos	10	765 882
Asolan	Plan Futures Nuevos Productos	10	1 980 000
Interval Marketing, S.L.	Plan Futures Nuevos Productos	10	3 980 634
Asolan	Plan Futures Nuevos Productos	10	2 850 000
Pirámides de Gúímar, S.A.	Plan Futures Nuevos Productos	10	4 381 972
Surboat, S.L.	Plan Futures Nuevos Productos	10	4 600 000
Mare Nostrum Resort, S.L.	Plan Futures Tecnología e Innovación	10	2 101 598
Mare Nostrum Resort, S.L.	Plan Futures Tecnología e Innovación	10	2 853 856
Hoteles Piñero Canarias, S.L.	Plan Futures Tecnología e Innovación	10	110 075
Hoteles Delfín Laguna, S.A.	Plan Futures Tecnología e Innovación	10	160 075

Planteamiento teórico y metodológico de la investigación

Mare Nostrum Resort, S.L	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	2 750 000
Hoteles Playa Canarias, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	482 575
Neptuno Turística, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	2 037 921
Tropical Hoteles, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	2 981 020
Hecan, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	2 249 320
Turísticas Konrad Hidalgo, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	1 604 398
Promotora Hotelera Canaria, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	499 750
Pez Azul, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	553 786
Sunny Hill Development, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	1 034 159
Creativ Hotel Catarina, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	4 600 000
Rosario Massieu Fernández del Campo	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	4 600 000
Hafraro, S.A.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 620 664
Carbasant, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	4 600 000
Azur Ferienanlagen, S.A.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 900 415
I.F.A. Canarias, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	1 279 388
Hotel Palacio Dunamar, S. en C.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	1 123 252
Hotel Palacio Dunamar, S. en C.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	1 971 569
Ifa Beach, S. en C.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	834 523
Ifa Beach, S. en C.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	441 766
Ifa Faro Maspalomas, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	284 218
Hotel Ifa Regente, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	365 546
Azur Ferienanlagen, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	2 050 775
Azur Ferienanlagen, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	350 128
Azur Ferienanlagen, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	220 426
Azur Ferienanlagen, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	38 906
Nieves Ramírez Curbelo	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	4 600 000

Fuente: Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (Secretaría General de Turismo). Gobierno de Canarias. Elaboración propia.

La cantidad subvencionada en esta primera convocatoria (Tabla 7) fue de 75 957 055 de pesetas, sobre una inversión total de 759 570 550 de pesetas.

Tabla 8. Anuncio de 22 de diciembre de 1998, de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística; segunda convocatoria FUTURES II (Canarias)

BENEFICIARIO	PROYECTO	% SUBVENCIÓN	IMPORTE
La Llovizna, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	83 452
Centro de Iniciativas Cumbre, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	7 028 500
Antonio Déniz Hernández	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 464 300
F.E.C.A.O.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	640 000
Servatur, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	515 072
Archipiélago y Turismo, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	490 560
Agustín Manrique de Lara, S.A.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	7 028 500
Casa Tegoyo, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	12	8 434 200
Juan Diego Rodríguez Jiménez	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	56 714
Juan Diego Rodríguez Jiménez	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	603 155
Carmelo Rodríguez Jiménez	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	874 007
Carmelo Rodríguez Jiménez	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	54 395
El Gallo 2000 Inversiones La Campiña, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	11	7 731 350
Ayuntamiento de Tías	Plan FUTURES Nuevos Productos	11	718 397
Marina Las Palmas, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 101 331
Club Deportivo La Galera, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	6 337 136
Cabildo Insular de Lanzarote	Plan FUTURES Formación	11	550 000

Planteamiento teórico y metodológico de la investigación

José Manuel Cruz Santana	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	231 650
Fundación César Manrique	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	245 999
Creativ Hotel Buenaventura, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	1 046 038
Bahía Cat, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	11	5 941 650
Hecan, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	516 491
Hafraro, S.A.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	7 028 500
Líneas Marítimas Romero, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	6 459 776
Monviella Fuerteventura, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	7 028 500
Amando Rojo Celdran	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 284 699
Paraje Natural de Ajuy, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	7 028 500
Dolphin Whales, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	11	5 442 459
Charters Avante, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	2 950 263
Viajes Timanfaya, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	960 500
Ifa Beach, S.C.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	209 346
Azur Ferienanlagen, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	98 000
Ifa Beach, S.C.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	154 600
Ifa Faro Maspalomas, S.C.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	278 143
Ifa Hotel Palacio Dunamar, S.C.	Plan Futures Tecnología e Innovación	10	434 580
Isla de Los Volcanes, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	867 580
Bodegas El Grifo, S.A.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 009 343
Productos Paraíso, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	2 814 605
Samorey, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	11	3 599 589
Cuerpo Especial Administración Internacional, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 379 342
Viaconte, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	136 027
Inserhotel, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	3 286 627
Hostinsu, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	15	670 912
Laleman, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	61 554

Escuela Canaria de Cruceros, S.C.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	4 000 000
El Galeón de Los Abrigos, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	61 000
Juan Carmelo Álvarez León	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	98 400
Maresto, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	3 105 984
Maresto, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	2 461 649
Surlago, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	1 719 323
Surlago, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	1 613 960
Lansol, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	2 035 872
Creativ Hotel Catarina, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	961 970
Fred Olsen, S.A.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	2 810 364
Proyectos Paraíso, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	279 000
Tigaiga, S.A.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 781 271
Mare Nostrum Resort, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 264 954
Ecotur Parque Ecológico, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	4 223 800
Ecotur Parque Ecológico, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	7 028 500
Ecotur Parque Ecológico, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	5 604 288
Ecotur Parque Ecológico, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	2 593 394
Breogan, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	1 795 708
Breogan, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	302 100
Aecan, S.A.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	301 096
Marcriva, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	15	5 250 000
Hotel Palmeras, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	2 753 790
Aliga, S.A.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	356 100
Pirámides de Gúímar, S.A.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	928 857
Maroparque Isla de La Palma, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	3 011 421
Casas Ruralia, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 916 460

Planteamiento teórico y metodológico de la investigación

Juan José Feo Ramos	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	7 028 500
Hotel Atlantis Playa, S.A.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	2 162 958
Alternativas Turísticas Insulares, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	12	3 211 969
Alta Montaña Vilaflor, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	2 408 691

Fuente: Gobierno de Canarias. Elaboración propia.

La cantidad subvencionada en esta segunda convocatoria (Tabla 8) fue de 158 645 320 de pesetas, sobre una inversión total de casi 1600 millones de pesetas.

Tabla 9. Anuncio de 29 de diciembre de 1999, por el que se hace pública de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística; tercera convocatoria FUTURES II (Canarias)

BENEFICIARIO	PROYECTO	% SUBVENCIÓN	IMPORTE (pts)
Explotaciones Turísticas Adeje Siglo XXI, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	619 028
Hoteles y Gestión, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	58 874
Hotel Chimisay, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	272 263
Hoteles Playa Canarias, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	13	592 545
Fiesta Canarias, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	587 638
Hotel Contemporáneo, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	629 540
Hotel Contemporáneo, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	109 800
Europe Park Club, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	8 962 065
Aparthotel Nautilus, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	14	2 117 348
Tenuce, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	2 437 533
Neptuno Turística, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	11	3 446 548
Bouganville Playa Hoteles, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	4 616 217

Ten Bel Turismo, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	3 250 000
Rural Gomera, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	11	7 249 540
Cadena Bistro California, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	11	1 911 102
Isla del Paraíso 2000, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	3 166 000
Palma Mar, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	868 128
Globalia Hotels & Resort, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	16	2 042 266
Globalia Hotels & Resort, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	17	3 941 140
Magape, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	13	859 950
Diego Emiliano Pérez Hernández	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 020 222
Eloina González del Pino	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	495 438
Garimba Reyes, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 651 983
Dofela, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	11	4 071 568
Fred Olsen, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	10 000 000
Fred Olsen, S.A.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	2 366 000
Excursiones Marítimas Sol y Mar, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	17	13 192 099
Excursiones Supercat, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	16	3 334 694
Canaventur, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	17	1 971 667
Enriqueta Martín Quintana	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	3 524 144
Shaun Michael Farmer	Plan FUTURES Nuevos Productos	19	12 380 669
Ayuntamiento de la Villa de Agüimes	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	142 120
Los Jameos Playa, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 622 725
Sea Side Hoteles, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	13	2 503 031
Sebastián Díaz Herrera	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	149 559
Promociones y Construcciones Rodama, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	950 420
Apartamentos Calypso, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	63 400

Planteamiento teórico y metodológico de la investigación

Princesa Guayarma, S.A.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	2 438 981
Fantasy Island Cruising, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	17	1 099 125
José Jiménez Mendoza	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	884 960
Riversun Inmuebles, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	12	12 000 000
Juan Ramón Hernández Soto	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 488 245
Ayuntamiento de la Villa de Agüimes	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 959 891
Luis César Molina Carrasco	Plan FUTURES Nuevos Productos	14	2 954 803
Luis Acuña González	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	4 625 254
Costa Laguna Park 3, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	796 830
Explotaciones Turísticas Laguna Park, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	336 700
Casa Tino El Sardinero, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	128 463
Creativ Hotel Buenaventura, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	13	9 694 360
Norberto J. Higuera Martín	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	5 720 769
Tropical Hoteles, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	4 423 585
Dunimar Tour, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	13	956 835
Balesa Tour, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	13	956 835
Servatur, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	13	1 054 695
Balneario Pardiñas, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	11	332 229
Comunidad Explotaciones Paraíso Maspalomas, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	13	1 282 029
Atlantic Sun Paradise, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	13	73 515
Servicios Turísticos Los Salmones, S.L.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	13	105 502
Ida Saranga Jiménez	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	2 868 156

Zeneida Herrera Valladolid	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	392 932
Ecoa Tenerife Rural, S.L.	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	5 212 358
Hotel Paradise Park, S.A.	Plan FUTURES Tecnología e Innovación	10	126 442
Walkirio González Carrillo	Plan FUTURES Nuevos Productos	10	1 613 503

Fuente: Gobierno de Canarias. Elaboración propia.

La cantidad subvencionada en esta tercera convocatoria (Tabla 9) fue de 168 984 261 de pesetas, sobre una inversión total de aproximadamente 1700 millones de pesetas.

El Plan FUTURES fue en todo caso una herramienta más cosmética que de planificación (García Toro et al., 2005) o de ajuste estructural (Bote y Marchena, 1996), alejada de los objetivos que se marcaba el propio Real Decreto 2346/1996, de 8 de noviembre, que incidía en la necesidad de una actuación transversal en distintos factores de competitividad del sector tales como la formación de recursos humanos —solo se solicitó una acción formativa en 3 años por parte del Cabildo de Lanzarote—, la innovación tecnológica y el desarrollo de nuevos productos turísticos. Y a pesar de la escasa dotación presupuestaria insuficiente para anclar una verdadera actuación pública en pro de la competitividad, el Plan FUTURES contribuyó en cierta manera a consolidar una estructura de acción administrativa (Ivars, 2004).

Finalizada la vigencia del Plan FUTURES (I y II) en el proceso de convergencia europea y la introducción de la moneda única que desaconsejaba la competencia vía precio y justificaba la introducción de la cultura de la calidad en la oferta turística (Ivars et al., 2014), se aprobó el Plan Integral de Calidad Turística (PICTE 2000-2006) en la Conferencia Sectorial de Turismo de 8 de octubre de 1999 y posteriormente en el Consejo de Ministros el 3 de diciembre de 1999, que mantiene buena parte de los programas incorporados en FUTURES incluido el de destinos turísticos (Almeida, 2012) y supone, además, la participación de los empresarios turísticos en los organismos internacionales de normalización

(Navarro de Vega, 1999 y Zamora, 2019). A la vista del éxito que había supuesto la puesta en marcha de veintidós Planes de Excelencia y quince de Dinamización, el PICTE asignó además un presupuesto de 318,98 millones de euros a la financiación de los 132 Planes que tuvieron cabida en este ámbito (Tabla 10), de los cuales 83 se destinaron a Dinamización Turística y 49 a Excelencia Turística.

Tabla 10. PET y PDT aprobados en el Plan Integral de Calidad Turística PICTE (2000-2006)

AÑO CONCESIÓN	TIPO	INVERSIÓN (MILLONES €)	PLAN
2000	PET	5,77	Costa Tropical
2000	PDT	1,35	Isla Cristina
2000	PET	2,7	Cáceres
2000	PET	2,7	Mérida
2000	PET	2,7	Plasencia
2000	PDT	1,35	Valle de Aragón
2000	PDT	1,35	Maestrazgo
2000	PET	1,51	Cudillero
2000	PET	2,16	Gijón
2000	PET	6,76	Port de Sóller
2000	PDT	1,73	Cuencas Mineras
2000	PDT	2,16	Agüimes
2000	PET	9,02	Adeje Arona
2000	PDT	2,73	Talavera de la Reina
2000	PET	3,61	Toledo
2000	PDT	1,35	Ponferrada
2000	PET	1,35	Palencia
2000	PET	2,7	Salamanca
2000	PDT	1,8	Cardona
2000	PDT	1,8	Pallars Sobirà
2000	PET	2,7	Roses
2000	PDT	1,35	Caravaca
2000	PDT	1,35	Valle del Ricote

2000	PET	4,06	Torrevieja
2001	PDT	1,8	Tierra de Caballeros
2001	PET	5,41	Córdoba
2001	PDT	1,35	Matarraña
2001	PDT	1,8	Comarca de la Sidra
2001	PDT	2,16	Alto Asón
2001	PDT	1,35	Campo de los Valles
2001	PET	5,41	Platja de Palma
2001	PDT	2,74	San Bartolomé
2001	PDT	2,74	Santa Cruz de la Palma
2001	PDT	1,35	Las Médulas
2001	PDT	1,35	Montaña Palentina
2001	PET	3,61	El Vendrell
2001	PDT	1,35	Coria
2001	PDT	2,7	O Carballiño
2001	PET	4,06	O Grove- Sanxenxo
2001	PET	4,06	Santiago de Compostela
2001	PDT	1,8	Murcia- El Valle
2001	PDT	1,35	Valle de Iregua
2001	PET	2,7	Alcalá de Chivert
2001	PDT	3,61	Ceuta
2002	PET	2,7	Zamora
2002	PDT	2,4	Sierra de las Nieves
2002	PDT	1,62	Sobrarbe
2002	PET	2,7	Zaragoza
2002	PDT	2,7	Melilla
2002	PDT	0,72	Aljarque
2002	PET	2,88	Sant Lluís-Punta Prima
2002	PET	5,41	Santander
2002	PET	2,7	Viveiro
2002	PDT	1,8	Guadalajara
2002	PDT	1,62	Sigüenza
2002	PET	1,8	Seu d'Urgell
2002	PET	1,8	Vall d'Aran

Planteamiento teórico y metodológico de la investigación

2002	PDT	1,35	Olivenza
2002	PDT	2,16	Barbanza
2002	PDT	1,62	Sierra Espuña
2002	PDT	1,62	Sonsierra Riojana
2002	PET	2,16	Benicásim
2002	PDT	2,16	Badajoz
2003	PDT	5	Costa da Morte
2003	PET	2,7	Valladolid
2003	PDT	1,08	Terra Alta
2003	PET	1,62	Sitges
2003	PDT	2,16	Palma del Condado
2003	PDT	2,14	Somontano de Barbastro
2003	PDT	2,7	Almería
2003	PET	2,14	Teruel
2003	PDT	1,44	Castropol
2003	PDT	2,16	Oscos-eo
2003	PET	2,7	Oviedo
2003	PET	3,6	Cala Bou, San Josep
2003	PDT	1,44	Buena Vista del Norte, Los Silos, Garachico y El Tanque
2003	PDT	1,44	Tejeda
2003	PET	3,6	Comillas
2003	PDT	2,16	Valle del Cabriel
2003	PET	2,7	Burgos
2003	PDT	3,86	O Salnés
2003	PDT	1,44	Ribadeo
2003	PDT	1,62	Navacerrada
2003	PDT	1,62	Navalcarnero
2003	PET	1,62	San Lorenzo del Escorial
2003	PDT	2,16	Noroeste Murcia
2003	PET	2,7	Santo Domingo de la Calzada
2003	PDT	2,16	Alcoi
2003	PET	2,16	Vinaròs
2004	PDT	2,16	Santa Susanna
2004	PET	3,6	Santoña

2004	PET	3	Lugo
2004	PDT	3,6	Rutas del Vino
2004	PDT	2,16	Albarracín
2004	PET	2,16	Jerez de la Frontera
2004	PDT	2,16	Condado de Huelva
2004	PET	2,02	Cangas de Onís
2004	PDT	2,52	Comarca de Avilés
2004	PET	3,15	Porto-Cristo, Manacor
2004	PET	2,16	Sant Antoni de Portmany
2004	PDT	1,44	Barlovento
2004	PET	3,6	Teguise
2004	PDT	2,16	San Ildefonso
2004	PDT	2,16	Comarca de la Vera
2004	PDT	1,84	San Asensio
2004	PDT	2,16	Comarca de las Hurdes
2004	PDT	2,16	Nordeste-Altiplano Murcia
2004	PDT	1,84	Montanejos
2004	PDT	1,84	Segorbe
2004	PDT	1,8	Comarca del Campo de Daroca
2005	PDT	1,8	Rincón de Ademúz
2005	PDT	1,65	Sierra de Javalambre
2005	PDT	1,2	Bajo Nalón
2005	PDT	2	Entornos embalses Guadalhorce-Guadalteba
2005	PDT	1,65	Levante Almeriense
2005	PDT	3,73	Norte Gran Canaria
2005	PET	3	Ibiza
2005	PDT	1,2	Puerto del Rosario
2005	PDT	1,35	Comarca del Pisueña, Pas y Miera
2005	PET	1,35	Santillana del Mar
2005	PDT	2,7	Comarcas Sierra Suroeste, Tentudía y Campiña Sur
2005	PDT	2,16	Comarcas de Sierra de San Pedro, Sierra Gata y las Hurdes
2005	PDT	4,2	Tierras del Ebro

2005	PDT	2,94	Ribeira Sacra
2005	PDT	2,34	Embalse del Atazar
2005	PET	2,85	Alcaná de Henares
2005	PDT	1,8	Sierra Minera de la Unión y Cartagena
2005	PET	1,8	Mar Menor
2006	PDT	0,9	Bajo Oja-Tirón
2006	PET	4,2	Canal de Castilla
2006	PDT	2.0	Breña Alta
2008	PDT	3,67	Tenerife Acoge

Fuente: Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (Secretaría General de Turismo). Elaboración propia.

En Canarias (Tabla 11), la distribución de los proyectos tuvo la siguiente configuración:

Tabla 11. PET Y PDT aprobados en el Plan Integral de Calidad Turística PICTE para Canarias (2000-2006)

DENOMINACIÓN	IMPORTE (€)	ENTIDADES	EJERCICIOS
PDT de San Bartolomé (Lanzarote)	2 740 615,20	Ministerio, Gobierno de Canarias, Cabildo y Ayuntamiento de San Bartolomé	2001, 2002 y 2003
PDT de Agüimes (Gran Canaria)	1 803 036,30	Ministerio, Gobierno de Canarias, Cabildo y Ayuntamiento de Agüimes	2000, 2001 y 2002
PET en el Sur de Tenerife (Tenerife)	9 015 181,50	Ministerio, Gobierno de Canarias, Cabildo y los Ayuntamientos de Adeje y Arona	2000, 2001, 2002 y 2003
PDT de Santa Cruz de La Palma (La Palma)	2 740 615,20	Ministerio, Gobierno de Canarias, Cabildo y Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma	2001, 2002 y 2003
PDT de Buenavista del Norte, los Silos, Garachico y el Tanque (Tenerife)	1 440 000,00	Ministerio, Gobierno de Canarias, Cabildo y el Consorcio de la Isla Baja	2003, 2004 y 2005
PDT de Tejeda (Gran Canaria)	1 440 000,00	Ministerio, Gobierno de Canarias, Cabildo y Ayuntamiento de Tejeda	2003, 2004 y 2005
PDT de Barlovento (La Palma)	1 440 000,00	Ministerio, Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de Barlovento	2004, 2005 y 2006

PET de Teguisse (Lanzarote)	3 600 000,00	Ministerio, Gobierno de Canarias y Ayuntamiento de Teguisse	2004, 2005, 2006 y 2007
PDT del Norte de Gran Canaria (Gran Canaria)	3 732 000,00	Ministerio, Gobierno de Canarias, Cabildo y la Mancomunidad de Municipios del Norte de Gran Canaria	2005, 2006, 2007 y 2008
PDT de Puerto del Rosario (Fuerteventura)	1 200 000,00	Ministerio, Gobierno de Canarias y Ayuntamiento de Puerto del Rosario	2005, 2006 y 2007
PDT de Breña Alta (Isla de La Palma)	2 008 100,00	Ministerio, Gobierno de Canarias, Cabildo de La Palma y Ayuntamiento Breña Alta	2006, 2007, 2008 y 2009
PDT de Tenerife Acoge (Tenerife)	3 670 002,00	Ministerio, Gobierno de Canarias y Cabildo de Tenerife	2007, 2008 y 2009

Fuente: Ministerio de Industria, Comercio y Turismo (Secretaría General de Turismo). Elaboración propia.

Resulta al menos sintomático que los objetivos marcados en todos estos Planes fueran coincidentes aun refiriéndose a zonas, destinos o microdestinos distintos. Todos ellos planteaban como objetivos idénticamente redactados los siguientes: el desarrollo de una oferta de servicios turísticos profesionalizados y de calidad, creación de órganos de cooperación y coordinación para la gestión del turismo, mejora del medio urbano y natural del municipio, puesta en valor y uso de recursos turísticos, creación de nuevos productos, articulación de los recursos, servicios y oferta turística como producto y su integración como destino, estudio y diseño de políticas y estrategias de producto, precio, promoción y comercialización, fortalecimiento e integración del tejido empresarial, sensibilización e implicación de la población y agentes locales en la dinamización turística y la integración del destino en redes que agrupen a otros con ofertas similares. Aunque tenían apariencia de herramientas de cooperación interadministrativa, realmente no tuvieron efectos en la colaboración necesaria para coordinar las nuevas figuras de intervención con las distintas figuras de planeamiento municipal (Ivars, 2003 y Almeida et al., 2005). Por tanto, las actuaciones parecían obedecer más a impulsos deslavazados, dirigidos a la realización de un plan de obras municipal

que a una estrategia concreta de dinamización o excelencia turística en estricto sentido, con dudas razonables sobre la coherencia entre las actuaciones llevadas a cabo y los elementos básicos de sostenibilidad que se venían predicando, por la desconexión de los planes con las Agendas 21 (Almeida et al., 2005) y vinculados, en numerosos casos, a las estrategias de desarrollo local de los años noventa (Monteserín, 2008).

En el año 2005, se aprueba el Real Decreto 721/2005, de 20 de junio, por el que se regula la Iniciativa de Modernización de Destinos Turísticos Maduros⁴⁸, dotando el Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT), en el que se hace expresa mención a los claros signos de madurez de algunos destinos *con elementos que destruyen su atractivo natural y con unas infraestructuras públicas y privadas que precisan una renovación en profundidad*. La iniciativa se instrumentó a través de una línea de crédito (con participación del ICO) al objeto de posibilitar inversiones en los sectores público y privado. La iniciativa se limitaba a municipios que se considerasen destinos maduros y con población no superior a 100 000 habitantes en los que además se cumplieran dos de las siguientes condiciones: a) sobrecarga ambiental y urbanística, b) escasa inversión nueva, c) oferta turística estabilizada, d) demanda turística estabilizada o decreciente y e) obsolescencia de los equipamientos turísticos. En lo que a inversiones privadas se refiere, el decreto hace una descripción muy somera de las iniciativas financieras a las que denomina “actuaciones” en hoteles y otros alojamientos turísticos, establecimientos de restauración, comerciales, culturales y de ocio. En este caso, las condiciones de financiación se limitaban a un préstamo o leasing por un importe de hasta el 80 % de la inversión neta financiable, con un límite máximo de 24 millones de euros y un mínimo de 0,4 millones de euros por beneficiario y año. El tipo de interés aplicable era el 0,50 % más Euribor a seis meses reembolsables a un máximo de 15 años, con un período de carencia que no excediera de cinco. En este caso, las comunidades autónomas solo realizaban una primera evaluación de la documentación preceptiva, pero resolvía la Secretaría General de Turismo.

48 <https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2005-12273>

El anterior decreto fue derogado por el Real Decreto 1916/2008, de 21 de noviembre, por el que se regulaba la Iniciativa de Modernización de Destinos Turísticos Maduros⁴⁹, y que hace alusión en su texto justificativo, a la necesidad de apoyar financieramente los Planes de Renovación, Modernización y Reconversión Integral de Destinos Turísticos Maduros que se desarrollen por las administraciones locales y por las empresas turísticas privadas, incardinadas en el Plan de Turismo Español Horizonte 2020-Plan del Turismo Español 2008-2012; una herramienta que apostaba por la calidad como elemento de competitividad y mejora de la gestión (Pérez, 2014) y que tuvo como origen en tres causas: a) el estancamiento de los ingresos por turismo, b) el incremento de la oferta alojativa y c) el descenso de la ocupación y el incremento de la presión ambiental y climática (Prats, 2008 y Cañizares, 2013). En este nuevo decreto se eliminó el requisito poblacional de los municipios considerados como destinos maduros e igualmente la vinculación entre proyectos privados y actuaciones públicas. Y mientras el FOMIT atendía la línea de inversiones de las infraestructuras turísticas públicas, el ICO abrió una línea de crédito pero, en plena crisis financiera internacional y ante la volatilidad de los mercados, no estableció tipos de interés concretos ni plazos de amortización ni períodos de carencia, sino que sometió todo ello al convenio que se suscribiera entre el ICO y el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Ese Decreto fue modificado parcialmente por la sentencia 200/2009, de 28 de septiembre de 2009⁵⁰, sobre conflicto positivo de competencias interpuesto por la Junta de Galicia contra diversos preceptos de dicho Real Decreto 1916/2008, de 21 de noviembre, otorgando mayor grado de protagonismo a las comunidades autónomas en cuanto a la convocatoria, gestión y control de subvenciones, declarando la nulidad de ciertos preceptos de la norma.

Posteriormente, en el año 2010, se aprobó el Real Decreto 937/2010, de 23 de julio, por el que se regulaba el Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas que trataba de ade-

49 <https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2009-72>

50 <https://hj.tribunalconstitucional.es/es/Resolucion/Show/6619>

cuar esta herramienta al Plan del Turismo Español 2008-2012 y adaptarse a la sentencia precitada. En este decreto, abierto a cualquier entidad local, se abrió también a consorcios y entidades constituidas para ejecutar proyectos de reconversión o modernización integral de un destino turístico maduro, en las cuales participara la Administración General del Estado junto con otra u otras administraciones o entidades públicas o privadas. En este caso se excluyeron las iniciativas privadas.

En el año 2008, en pleno proceso de desaceleración económica, se instó desde el Parlamento a los Ministerios de Vivienda y de Industria Turismo y Comercio a presentar una propuesta de Plan RENOVE de edificación para impulsar la rehabilitación de viviendas e infraestructuras hoteleras. Así nace, desde el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, el Plan de Renovación de Instalaciones Turísticas (Plan Renove Turismo), que se instrumentó mediante una nueva línea ICO dotada con 400 millones de euros para el ejercicio 2009, más las cantidades que se aprobaran para los ejercicios económicos sucesivos y cuyos objetivos, al menos primarios, se centraban en: a) el incremento del valor añadido del producto, b) la mejora de la sostenibilidad de los establecimientos mediante la implantación o mejora de sistemas para promover el ahorro de energía y recursos y la conservación y mejora del medio ambiente; c) mejoras en accesibilidad para personas con discapacidades físicas o sensoriales; d) inversiones encaminadas a la implantación de sistemas de calidad y de implantación de nuevas tecnologías en el proceso o en el producto y sistemas de organización relativos a la mejora de los sistemas de gestión y comercialización directa; y e) inversiones para mejorar la seguridad contra incendios, seguridad para las personas y la higiene alimentaria, etc. En esa Resolución de 26 de noviembre de 2008⁵¹ de la Secretaría de Estado de Turismo, que hace público el Acuerdo de Consejo de Ministros de 21 de noviembre de 2008, que estableció la normativa reguladora de los préstamos previstos en el Plan de Renovación de Instalaciones Turísticas (Plan Renove Turismo) del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, se instauró una línea de financiación para las reformas de establecimientos que tuvieran por objeto la obtención de categoría superior

51 <https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2008-19348>

a la que tuviera reconocida por la Administración Turística competente o aquellas inversiones que supusieran un incremento del valor añadido del producto, tanto para establecimientos alojativos como de restauración y de oferta turística complementaria. Las condiciones de financiación, a través del ICO permitían cubrir hasta el 90% de la inversión con distintas posibilidades de períodos de carencia y un tipo de interés fijo para el beneficiario final del 1,50 % TAE no sometido a comisiones, un margen de intermediación para entidades de crédito del 1,50 %, abonando la comisión de gestión el MITYC al ICO, una comisión de gestión de 25 puntos básicos por cada disposición quincenal de fondos y no estando sometida la cancelación anticipada total o parcial a penalización alguna. La previsión para esta iniciativa era la de movilizar 400 millones de euros para el ejercicio 2009, más las cantidades que se aprobaran para los ejercicios económicos sucesivos.

Mediante Resolución de 9 de junio de 2009⁵² de la Secretaría de Estado de Turismo, se publicó el Acuerdo de Consejo de Ministros de 29 de mayo de 2009, por el que se modificaba la normativa reguladora de los préstamos previstos en el Plan Renove Turismo 2009 del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y se amplía su dotación económica. De esta manera se fijó una nueva dotación del Plan incrementándose en 600 millones de euros adicionales que serían aportados por el Instituto de Crédito Oficial (ICO). Además se creó una nueva forma de instrumentación financiera de la Línea, correspondiendo al ICO aportar los fondos destinados a financiar los proyectos de inversión y al Ministerio de Industria Turismo y Comercio compensar al ICO por los costes financieros y de gestión incurridos como consecuencia de la aportación de fondos y de la gestión financiera de la Línea. Se calcularon los costes financieros para el periodo 2010-2021 en 95,63 millones de euros.

En el año 2010 se aprobó la Resolución de 27 de enero de 2010⁵³ de la Secretaría de Estado de Turismo, por la que se daba conocimiento al Acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de enero de 2010 que establecía la normativa reguladora de los préstamos correspondientes a la línea

52 <https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2009-9627>

53 <https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2010-1579>

para la mejora de la sostenibilidad del sector turístico Plan FUTURE, destinada básicamente a promover la sostenibilidad de los establecimientos mediante la implantación de sistemas de ahorro energético y de agua y la conservación y mejora del medio ambiente. Las condiciones de financiación, a través del ICO, permitían cubrir hasta el 100% de la inversión con distintas posibilidades de períodos de carencia, con un tipo de interés Euribor a seis meses más diferencial (máximo de 0,55%) hasta 0,50%, no sometido a comisiones, un margen de intermediación para Entidades de Crédito del 1,50%, abonando la comisión de gestión el MITYC al ICO una comisión de gestión de 25 puntos básicos por cada disposición quincenal de fondos, no estando sometida la cancelación anticipada total o parcial a penalización alguna. Se previó en esta ocasión una inversión inducida superior a los 726 millones de euros. Se dotaron, en este caso, 400 millones de euros aunque el Plan Español Horizonte 2020 se vio limitado al período 2008-2011.

En el año 2012, por acuerdo del Consejo de Ministros de 22 de junio, se aprobó el Plan Nacional e Integral de Turismo (PNIT) en el convencimiento de la pérdida sucesiva de competitividad provocada por el deterioro de los destinos maduros inmersos en un círculo vicioso de reducción de precios y, consecuentemente, de disminución de estándares de calidad (González et al., 2006), desincentivando la reinversión para la modernización, mejora y cualificación parcial (Simancas, 2012) lo que obligaba a obtener otros elementos diferenciadores frente a los destinos competidores (Vacas y Landeta, 2009). El propio Plan establecía incentivar la inversión privada e impulsar planes urbanísticos que favorecieran la reconversión de los destinos, promoviendo las infraestructuras públicas necesarias que complementaran la inversión privada. Se abrieron dos nuevas líneas de actuación: líneas de crédito para jóvenes emprendedores en turismo y un programa de emprendedores innovadores turísticos. Por otra parte, se sugería la modificación de distinta normativa (Ley de Costas y Ley de Arrendamientos Urbanos) a los efectos de flexibilizar las condiciones de acceso y uso y adaptarse a las nuevas formas de comercialización de la oferta alojativa.

Otros incentivos destinados a la creación y mejora de infraestructura pública se sustentaron en distintas iniciativas como el Plan de Infraes-

estructuras y Calidad Turística de Canarias (2001-2006) que surgió aprovechando la modificación realizada en la disposición transitoria tercera del Régimen Económico y Fiscal de Canarias⁵⁴ que, posteriormente a través de Real Decreto Ley 12/2006, de 29 de diciembre, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, incorporó (artículo 27) como objeto de especial atención en el apartado de incentivos económicos regionales los proyectos de rehabilitación y modernización de la planta alojativa turística y a los sectores complementarios del turismo, argumentándolo en la existencia de una oferta turística en declive, según los términos en que se definían en las Directrices de Ordenación General de Canarias, aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril.

Por su parte, los Planes de Choque en Zonas Turísticas 2006-2011, que tenían como eje la sostenibilidad del desarrollo turístico y un adecuado desarrollo urbanístico de los distintos enclaves turísticos, se redujeron a distintas obras de infraestructura pública en Tenerife, Gran Canaria y Lanzarote (pavimentación, acerados, miradores, alumbrados, red viaria, etc.).

Posteriormente, en el año 2007, se suscribió el Acuerdo por la Competitividad y la Calidad del Turismo en Canarias 2008-2020 en el que participaron el Gobierno de Canarias, los Cabildos insulares, la FECAM, las organizaciones empresariales y las Cámaras de Comercio, que proponía como objetivos relativos a la rehabilitación la elaboración de un Programa Integral de Recuperación de los Espacios Turísticos, estableciendo un catálogo de *Actuaciones Ejemplares* (en las siguientes áreas turísticas: Puerto del Carmen, Corralejo, Morro Jable, San Agustín, Playa del Inglés, Puerto de La Cruz y Los Cristianos) que se conformaran como verdaderos programas de rehabilitación integral que deberían contar con el consenso y la correspondiente inversión del sector privado turístico tanto en la rehabilitación de plazas alojativas como de la superficie comercial y de servicios. En este Plan se estableció por primera vez la necesidad de arbitrar instrumentos jurídico-administrativos específicos para llevar a cabo operaciones de rehabilitación edificatoria y de sustitución, que deberían contar con el consenso municipal e insular previo para poder proceder de inmediato al traslado de camas o de superficie comercial en al-

54 <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-15794>

gunas de las áreas ya sujetas a rehabilitación. Además se establecieron las bases de la posterior política de incentivos urbanísticos, previendo la necesidad de revisar, simplificar y, en su caso, eliminar aquellos trámites de carácter normativo, urbanístico o fiscal al objeto de impulsar la rehabilitación e incluso sugiriendo reducir en aquellos municipios turísticos implicados en programas de rehabilitación, las tasas que recayeran sobre los proyectos de rehabilitación de establecimientos turísticos.

De la misma manera el referido Acuerdo hacía referencia directa a la priorización de los proyectos de rehabilitación en la concesión de los Incentivos Económicos Regionales en Canarias y a la necesidad de suprimir, mediante acuerdo con el Gobierno del Estado, las limitaciones que sufrían dichos proyectos para ser calificados como proyectos de modernización, la necesidad de inclusión de los proyectos de rehabilitación de los establecimientos extrahoteleros y la clarificación y la publicación de los criterios de concesión establecidos a través de acuerdos del Consejo Rector. Se hacía igualmente una sugerencia sobre la necesidad de aplicar instrumentos jurídico-laborales específicos para la regulación temporal de empleo por causa del cierre de los establecimientos que estuvieran en proceso de rehabilitación.

Una de las consecuencias de las líneas de actuación del Acuerdo de 2007 fue la Estrategia de Mejora de Espacios Públicos Turísticos de Canarias (2009-2013) que tuvo una aportación del Gobierno de Canarias de casi 130 millones de euros, a lo que hubo que añadir las aportaciones de Cabildos y Ayuntamientos mediante dos tipos de actuaciones: la rehabilitación de los espacios públicos de las áreas turísticas consolidadas (Tenerife, Gran Canaria, Fuerteventura y Lanzarote) y la financiación de proyectos turísticos de interés insular (La Palma, La Gomera y El Hierro). Sin embargo, todas las actuaciones ejecutadas parecieron más de simple “lifting” o maquillaje (Simancas et al., 2010 y Simancas, 2012), alejadas de toda estrategia de rehabilitación de zonas turísticas degradadas y más relacionadas con carencias o simples acciones de aprovechamiento de incentivos públicos para infraestructuras locales.

Finalmente, y en este mismo ámbito de incentivar la renovación de los destinos desde el ámbito público, el Plan de Infraestructuras Turísticas de Canarias 2017-2023 previó (en su propio subtítulo) la realización

de distintas actuaciones que combinaran los conceptos de sostenibilidad y competitividad. Establecía cinco premisas como bases de las actuaciones: a) la isla como espacio turístico, b) el Plan como inventario abierto y flexible de infraestructuras turísticas insertado en un proceso de toma inteligente de decisiones, c) dimensión turística y estratégica de las infraestructuras, d) la participación de los actores en la identificación y priorización de las infraestructuras y e) la importancia de las infraestructuras turísticas en el desarrollo de los productos turísticos y como soporte experiencial. Sin duda, las experiencias de planes de obras anteriores marcaron el sentido integrador y necesario como estrategia del nuevo Plan. El PITCAN partía de una fase participativa y propositiva de infraestructuras turísticas, para posteriormente proceder a un cribado mediante la valoración y jerarquización de las actuaciones y finalmente ordenar mediante una matriz de criterios de valoración y ponderaciones, las infraestructuras por su importancia estratégica. El documento inicial proponía 652 actuaciones en 66 de los 88 municipios, de las cuales 335 con proyecto, financiación y coordinación administrativa y un presupuesto aproximado de 246 millones de euros.

2. MARCO METODOLÓGICO DE LA INVESTIGACIÓN

2.1. Planteamiento general

Hace algo más de una década, Cáceres y Palop (2007) realizaron un análisis de la situación de las condiciones y grado de obsolescencia de los alojamientos turísticos en San Bartolomé de Tirajana denominado “Estudio de las condiciones y características de la planta alojativa turística de Playa del Inglés”, en el cual emplearon los siguientes parámetros: (1) antigüedad, (2) capacidad alojativa, (3) categoría, (4) tipología edificatoria, (5) condiciones de la edificación (aspecto general), (6) estado de los servicios básicos, (7) nivel de accesibilidad, y (8) existencia de servicios complementarios e implantación de nuevas tecnologías de comunicación.

El resultado del análisis fue la categorización de diversos estados de obsolescencia, desde obras de simple “mejora” calificadas como de grado A, hasta las que implicaban obras estructurales calificadas como de grado D.

Así, de los cuatro grados de deterioro estudiados en 259 establecimientos turísticos, 231 de ellos que representaban el 89,2%, eran extrahoteleros y 28 (10,8% de los mismos) hoteleros. Además, se detectó que 33 establecimientos con 2383 camas (15,35% del total) necesitaban mejoras de mobiliario o decoración; 99, con 5807 camas (46% del total) requerían cambios de mayor entidad; 76, con 5527 camas (35,35% del total) precisaban una importante renovación y siete establecimientos, con 550 camas (un 3,26% del total), debían ser objeto de demoliciones parciales y reconstrucciones.

En relación con los costes previsibles de rehabilitación de los establecimientos alojativos estudiados, el análisis precisaba que la inversión total requerida se elevaba a 520 millones de euros, aproximadamente 34195 euros por cada unidad. Sin duda, esta información, válida al menos hasta la puesta en marcha de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad sirve de base al presente trabajo de investigación dado que nos proporciona una estimación de los costes de renovación por unidad alojativa y el estado de obsolescencia de la planta alojativa del municipio estudiado. Además, el preámbulo de la Ley 2/2013, de 29

de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, establecía, como punto de partida, la necesaria complicidad de todos los agentes intervinientes en el sector turístico para afrontar los nuevos retos a los que se enfrenta en los próximos años el destino “Islas Canarias”. Esta necesidad se basaba en la correcta estructuración de la oferta, la mejora continua del producto y el desarrollo de una adecuada estrategia de promoción exterior.

Esta real necesidad de renovación está avalada por las cifras. Así, la mayoría de las edificaciones turísticas cuentan con más de 30 años, localizándose los establecimientos más antiguos en el tramo que discurre entre Playa del Águila y Playa del Inglés y en el ámbito del Faro de Maspalomas con antigüedades superiores a 40 años en algunos casos. Por otra parte las áreas de Campo Internacional y Sonnenland superan una antigüedad media de 30 años (según datos extraídos del Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana del año 2015; Anexo de Piezas Turísticas) y las distintas actuaciones de conservación y mantenimiento realizadas en sus estructuras han resultado insuficientes para permitir el sostenimiento de unos mínimos niveles de competitividad (Sanabria, 2019; Sanabria, Aguiar y Simancas, 2019) exigidos en un mercado tan dinámico como el turístico (competitividad entendida en un sentido amplio que se incorpore a un modelo de desarrollo sostenible, tal y como lo define Cîrstea en 2014).

A los efectos de delimitar el ámbito geográfico de la investigación, asumimos la distribución según las *Piezas Territoriales Turísticas Consolidadas* definidas en el Planeamiento de San Bartolomé de Tirajana, observamos su concreción en 10 microdestinos o áreas con la siguiente caracterización edificatoria:

- **Bahía Feliz**

La oferta alojativa autorizada en esta área es de 2016 plazas de las cuales 511 son hoteleras (todas de 4 estrellas) y 1505 plazas extra-hoteleras de las cuales 20% de una llave y 80% de 2). Todas ellas suponen un total de 745 unidades alojativas (en 6 establecimientos), de las cuales, 255 son hoteleras. La totalidad de la oferta alojativa tiene más de 30 años. La superficie total de todas las parcelas de este sector es de 94 677,84 hectáreas. Solo uno de los estableci-

mientos (extrahotelero y con 11 unidades) figura fuera de explotación turística. De las 745 unidades existentes, solo 588 se encuentran en explotación (78,92%), lo que supone un 76,98% del total de 1552 plazas existentes en el mercado turístico en 2016, encontrándose el resto residencializadas.

- **Playa del Águila**

La oferta alojativa es de 1028 plazas, siendo todos establecimientos extrahoteleros de los cuales 343 son de 1 llave, 543 plazas de 2 llaves y 142 plazas de 3 estrellas. La totalidad de la oferta alojativa tiene entre 35 y 40 años de antigüedad. La superficie total de todas las parcelas de este sector es de 29 578,97 hectáreas. Así, de los 7 establecimientos existentes, dos figuran fuera de explotación turística y de las 324 unidades existentes, solo 178 se encuentran en explotación (54,93%). Además, 626 plazas de las 1028 (60,89%) son turísticas mientras que el resto se encuentran residencializadas.

- **Rocas Rojas-La Gloria**

En esta zona la oferta alojativa autorizada alcanza las 1739 plazas, 900 plazas en un establecimiento de 4 estrellas y 389 plazas en establecimientos extrahoteleros (450 en un establecimiento de 1 llave y 389 en uno de 2 llaves). Los 3 establecimientos turísticos de esta zona tienen más de 40 años de antigüedad y uno de ellos se encuentra fuera de explotación turística. La superficie total de todas las parcelas de este sector es de 114 553,84 hectáreas. Asimismo, de las 701 unidades existentes, solo 535 se encuentran en explotación (76,31%) siendo 1243 plazas de las 1739 (71,47%) turísticas mientras que el resto se encuentran residencializadas.

- **San Agustín**

En San Agustín la oferta alojativa autorizada es de 3858 plazas, de las cuales 2995 son hoteleras y 863 extrahoteleras. Dentro de las hoteleras, 120 plazas corresponden a un hotel de 2 estrellas, 1780 plazas corresponden a hoteles 3 estrellas, 500 plazas son de un hotel de 4 estrellas y 595 plazas pertenecen a un hotel de 5 estrellas. En cuanto a la oferta extrahotelera, 76 plazas se encuentran en un establecimiento de 3 llaves, 252 plazas en establecimientos de 2 y 535 plazas en establecimientos de 1 llave. En relación con la

antigüedad, todos los establecimientos turísticos de esta zona tienen entre 35 y 40 años y dos más de 50 años. La superficie total de todas las parcelas de este sector es de 143 148,29 hectáreas. Además, de los 26 establecimientos existentes, diez figuran fuera de explotación turística, mientras que de las 1591 unidades existentes, 1449 se encuentran en explotación turística (91,07%), lo que significa 3.245 plazas en explotación turística (84,11%) y el resto se encuentran residencializadas.

- **Las Burras**

El número de camas turísticas en esta área es de 1549, de las cuales 523 plazas son hoteleras (hoteles de 4 estrellas) y 1026 plazas se refieren a establecimientos extrahoteleros; de ellas 891 plazas se encuentran en establecimientos de 1 llave, 35 plazas en establecimientos de 2 y 32 plazas en establecimientos de 3 estrellas. Más del 88% de los establecimientos turísticos de esta zona tienen entre 35 y 40 años de antigüedad. La superficie total de todas las parcelas de este sector es de 32.816,91 hectáreas. Además, de los 17 establecimientos existentes, ocho figuran fuera de explotación turística, mientras que de las 598 unidades existentes, 456 se encuentran en explotación (76,25%). En cuanto a las que tienen uso turístico, del total de las 1549, 1078 plazas son turísticas (69,59%) mientras que el resto se encuentran residencializadas.

- **Playa del Inglés**

El número de plazas turísticas en esta área es de 57 966, de las cuales 17 777 son plazas hoteleras (3 hoteles de 2 estrellas, 15 de 3 estrellas, 12 hoteles de 4 estrellas y 1 de cinco estrellas) y 40 189 plazas se refieren a establecimientos extrahoteleros. Dentro de estas últimas, más del 93% se encuentran en establecimientos de 1 y 2 llaves. En cuanto a la antigüedad, aproximadamente el 19% de los establecimientos autorizados tienen más de 50 años, el 57,87% tienen alrededor de 40 años y más del 20% tienen más de 30 años. La superficie total de todas las parcelas de este sector es de 1703 992,25 hectáreas. Así, de los 251 establecimientos existentes, 34 figuran fuera de explotación turística y, de las 21304 unidades existentes, 16 977 se encuentran en explotación (79,68%) y 43 992

plazas son turísticas (75,89 %) encontrándose el resto residencializadas (es decir 13 974 plazas).

- **Campo Internacional-Campo de Golf**

En esta zona la oferta alojativa autorizada es de 14 808 plazas, de las cuales 2324 son hoteleras (de categoría de 4 estrellas) y 12 484 se encuentran en establecimientos extrahoteleros (de las cuales más del 41 % son establecimientos de 1 llave, más del 48 % de 2 y casi el 10 % son establecimientos de 3 llaves). Además, más del 90 % de los establecimientos autorizados tienen más de 20 años de antigüedad y más del 65 % de los establecimientos turísticos de esta zona tienen alrededor 35 años. La superficie total de todas las parcelas de este sector es de 677 390,58 hectáreas. De los 44 establecimientos existentes, seis figuran fuera de explotación turística, por lo que de las 5141 unidades existentes, 3883 se encuentran en explotación (75,53 %). Así, 10 967 plazas de las 14 808 son turísticas (74,06 %) mientras que el resto se encuentran residencializadas.

- **El Oasis**

Las plazas turísticas autorizadas son 2168, de las cuales 1826 son hoteleras (3 hoteles de 5 estrellas y un hotel de 4 estrellas) y 342 extrahoteleras. Dentro de estas últimas, 313 plazas se encuentran en establecimientos de 2 llaves y 29 en establecimientos de 1. El 35 % de todas las plazas alojativas tiene más de 50 años de antigüedad y el 47 % más de 40 años, aunque esta zona es una de las que ha acometido un proceso más intenso de modernización. La superficie total de todas las parcelas de este sector es de 104 747,22 ha. Por su parte, de los 17 establecimientos existentes, todos figuran dentro de la explotación turística, es decir el 100 % tanto de las unidades existentes como de las plazas alojativas, siendo nulo el grado de residencialización.

- **Meloneras**

La oferta de plazas alojativas es de 7755 plazas, de las cuales 7465 son hoteleras y 290 extrahoteleras. Asimismo 3228 plazas se encuentran en hoteles de 5 estrellas y 4237 en establecimientos de 4 estrellas. El único establecimiento extrahotelero que existe, tiene

la categoría de 3 estrellas. En este caso, la oferta alojativa tiene una antigüedad media de 15 años. La superficie total de todas las parcelas de este sector es de 402 830,17 ha. De los 7 establecimientos existentes, todos figuran dentro de la explotación turística, es decir el 100 % tanto de las unidades existentes como de las plazas alojativas, sin ningún tipo de proceso de residencialización.

- **Sonnenland**

La actual oferta alojativa es de 3973 plazas, de las cuales 1329 plazas son hoteleras (de 3 estrellas) y 2644 extrahoteleras (todas de 3 estrellas). De la oferta extrahotelera, 1831 plazas se ubican en establecimientos de 2 llaves y 708 en establecimientos de 1 llave. Más del 78% de la oferta alojativa tiene más 25 años de años de antigüedad. La superficie total de todas las parcelas de este sector es de 141 269,85 ha y, de los 9 establecimientos existentes, dos figuran fuera de explotación turística, mientras que, de las 1526 unidades existentes, 1040 se encuentran en explotación (68,15%) y 2471 plazas de las 3973 (62,19%), se encuentran residencializadas.

De la información analizada en las diez piezas territoriales extraemos que el 77,53 % de las plazas autorizadas se encuentran en explotación turística y el resto se encuentran residencializadas (Tabla 12). Destaca sobremanera las piezas de Oasis y Meloneras en las que no existe proceso de residencialización alguna, zonas que se caracterizan por ofrecer un elevado nivel de calidad y una ubicación privilegiada. Igualmente en San Agustín, el porcentaje de plazas residencializadas supera levemente el 15%. Por el contrario las piezas de Playa del Águila (39,11%) y Las Burras (30,41%), son las que acumulan el mayor porcentaje de residencialización en relación con las plazas autorizadas.

En lo que a las superficies de las diez áreas analizadas se refiere (Tabla 13), solo el 4,18 % tiene un uso exclusivamente residencial. Sin embargo analizando por áreas el uso mixto turístico-residencial, podemos deducir que el 74,53 % de la pieza de Playa del Águila tiene un uso mixto, que disminuye hasta el 47,37 % en el área de Las Burras y el 30,47 % en Playa del Inglés. Las áreas de Meloneras (4,29%) y El Oasis (6,15%) tienen el menor porcentaje de uso mixto de todas las áreas.

Tabla 12. Relación de plazas turísticas y residencializadas en las piezas territoriales turísticas de San Bartolomé de Tirajana (2015). Hectáreas

Pieza territorial	Superficie de las parcelas	Unidades autorizadas	Unidades en explotación	Plazas autorizadas	Plazas en explotación	Unidades residencializadas	Plazas residencializadas
Bahía Feliz	94 677,84	745	588	2016	1552	157	464
Playa del Águila	29 578,97	324	178	1028	626	146	402
Rocas Rojas – La Gloria	114 553,84	701	535	1739	1243	166	496
San Agustín	143 148,29	1591	1449	3858	3245	142	613
Las Burras	32 816,91	598	456	1549	1078	142	471
Playa del Inglés	1 703 992,25	21 304	16 977	57 966	43 992	4 327	13 974
Campo Internacional Campo Golf	677 390,58	5 141	3 883	14 808	10 967	1 258	3 841
El Oasis	104 747,22	1 060	1 060	2 168	2 168	0	0
Meloneras	402 830,17	3 946	3 946	7 755	7 755	0	0
Sonnenland	141 269,85	1 526	1 040	3 973	2 471	486	1 502

Fuente: Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana. 2015.

Elaboración propia.

Finalmente en el mismo ámbito espacial de estudio, y con relación a la posible saturación de las distintas piezas (Tabla 14), es Playa del Inglés con 188,36 plazas turísticas por hectárea la que posee el índice más alto, seguido de El Oasis (98,06 plazas por hectárea), Playa del Águila (91,99 plazas por hectárea) y San Agustín (90,81 plazas por hectárea). Por el contrario la pieza de Rocas Rojas-La Gloria con 38,98 plazas por hectárea es la de menor saturación, seguida de Meloneras con 45,53 plazas por hectárea y Sonnenland con 52,2 plazas por hectárea.

Ante la situación y el estado de las infraestructuras turísticas básicas presentes en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, parece al menos adecuado iniciar un proceso de investigación que nos permita identificar los efectos de la implementación de la actual política pública de renovación de los alojamientos turísticos.

Tabla 13. Relación de superficie turística y residencializada en las piezas territoriales turísticas de San Bartolomé de Tirajana (2015). Hectáreas

Pieza territorial	Superficie total del área	Superficie uso turístico	Superficie uso no turístico	Superficie otros usos	Uso turístico-residencial	Uso residencial
Bahía Feliz	262 217,65	159 866,92	25 266,68	18 196,89	56 030,13	2857,03
Playa del Águila	75 936,29	18 381,87		956,98	56 597,44	
Rocas Rojas – La Gloria	366 913,02	164 191,91	915,83	109 383,00	39 203,96	53 218,32
San Agustín	309 294,61	157 312,81		58 692,10	78 781,82	14 507,90
Las Burras	191 429,38	45 573,24		31 728,85	90 670,79	23 456,51
Playa del Inglés	2 487 801,39	1 629 201,93	20 938,07	79 621,81	758 039,58	
Campo Internacional - Campo Golf	2 486 001,96	1 565 880,44	44 412,90	428 517,37	315 932,10	131 259,15
El Oasis	167 401,84	108 003,41		49 106,21	10 292,22	
Meloneras	1 373 752,22	1 087 399,97	25 494,47	201 930,47	58 927,31	
Sonnenland	538 973,88	172 894,49		125 760,37	120 584,46	119 734,56

Fuente: Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana. 2015.

Elaboración propia.

En un primer momento, la conformación de la estructura alojativa de San Bartolomé de Tirajana durante el siglo XX, con la cronología de sus distintas piezas turísticas detallada a través de las distintas fuentes consultadas, parece dominada por una situación nacional cuya centralización política condiciona un crecimiento propiciado por toda la acción ministerial en lo que se ha denominado una cruzada nacional (Sánchez, 2001). En aquellos momentos, la laxitud del planeamiento y la ordenación urbanística, la concentración de la propiedad del suelo y la necesidad de ofrecer alternativas de desarrollo económico en una situación de déficit crónico de la balanza comercial del país (Bote, 2015), propiciaron un desarrollo que, bajo la apariencia de planificación, ofrecía cuantiosos réditos económicos para los promotores y de política internacional para el Gobierno central y, además, orientaba la configuración del producto

Tabla 14. Número de plazas/hectáreas en las piezas territoriales turísticas de San Bartolomé de Tirajana (2015)

Pieza territorial	Área	ha	Plazas totales	Densidad/hectárea
Bahía Feliz	344 872,37	34,49	2016	58,46
Playa del Águila	111 752,51	11,18	1028	91,99
Rocas Rojas – La Gloria	446 136,58	44,61	1739	38,98
San Agustín	424 865,21	42,49	3858	90,81
Las Burras	301 148,48	30,11	1549	51,44
Playa del Inglés	3 077 337,73	307,73	57 966	188,36
Campo Internacional Campo Golf	2 969 973,58	297,00	14 808	49,86
El Oasis	221 093,93	22,11	2168	98,06
Meloneras	1 703 251,87	170,33	7755	45,53
Sonnenland	759 656,13	75,97	3973	52,30

Fuente: Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana. 2015.
Elaboración propia.

turístico español hacia lo que se denominó turismo de masas (Almeida, 2012), apuntalado en el sector inmobiliario y de la construcción y localizado en las zonas litorales de los microdestinos seleccionados.

La aprobación del Estatuto de Autonomía de Canarias en el año 1982 y el traspaso efectivo de transferencias relativas a territorio y turismo, aún vigente algunas disposiciones estatales, inician otro período que coincide con una recesión económica en Europa y, consecuentemente, en los principales países emisores. Ello generó un estancamiento del sector turístico. Este se produjo, entre otras razones, por el efecto de colmatación del suelo en el propio municipio de San Bartolomé de Tirajana después del desarrollo de 22 Planes Parciales y la afección de 1127,21 hectáreas. Así, se consolidó un modelo heterogéneo, aunque sólido, cuya trascendencia obligaba a repensar el control del territorio y sus crecimientos por parte de las administraciones públicas, otorgando mayor protagonismo a la gestión insular del suelo a través de los Planes Insulares de Ordenación. La producción normativa posterior pone la lupa sobre la necesidad de rehabilitación y renovación tanto de las infraes-

estructuras públicas como privadas. Además, se observa con preocupación por los agentes turísticos un proceso continuado pero firme de residencialización de los establecimientos alojativos turísticos, más acentuado en aquellas zonas de mayor obsolescencia.

Irrumpen a partir del año 2001 un catálogo de normas que, además de iniciar un proceso de contención de la oferta, propone acciones concretas de fomento de acciones de renovación y rehabilitación turística, que culmina, a los efectos de esta investigación, con la aprobación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, que sirvió de cobertura legal para el desarrollo y ejecución de los distintos Planes de Modernización de los núcleos turísticos más importantes de Canarias.

A los efectos anteriores, se plantea en esta investigación además del análisis de los hitos relatados anteriormente, el estudio de casos que nos permita aprender de la experiencia de distintos establecimientos heterogéneos y cuyo único elemento común es el incremento de competitividad obtenido tras el proceso de renovación y el consecuente éxito de las decisiones adoptadas por los distintos actores que propiciaron dichos procesos.

2.2. Justificación y conveniencia de la investigación

La incidencia y magnitud del sector turístico global lo posiciona como una industria de primer orden y las previsiones futuras permiten albergar excelentes perspectivas de crecimiento en los próximos años, impulsado por una economía mundial sólida, el incremento de los nichos de viajeros de economías emergentes y otros factores que facilitan el transporte internacional de personas. En este sentido, según la OMT (2019) las llegadas de turistas internacionales crecieron un 4 % en el primer semestre del año 2019 y en el año 2018 este dato alcanzó las 1400 millones y los ingresos en ese año fueron de 1,7 billones de dólares, lo que permitió reducir los déficits comerciales de numerosos países receptores, entre otros efectos positivos.

Las sugerencias de la OMT se orientan recientemente hacia un mayor grado de digitalización, innovación y mayor accesibilidad todo ello con el criterio de una gestión sostenible de los destinos y de la propia actividad turística, como medio para alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible y elevar el nivel de competitividad internacional.

El presente trabajo de investigación centra su justificación en la necesidad de abordar, desde un análisis cualitativo, la repercusión de los incentivos urbanísticos como instrumento de las políticas públicas de renovación de los destinos turísticos maduros de litoral; concretamente de San Bartolomé de Tirajana, en el convencimiento de la relevancia que una adecuada política incentivadora tiene en el desarrollo del ciclo vital de un destino maduro que, en caso contrario, podría encontrarse en situación de declive u obsolescencia.

Resulta adecuado manifestar que el turismo se configura como un subsector de la economía dotado de gran dinamismo y de factor de impulso de la economía y el desarrollo local, en el que la pérdida de competitividad puede derivar de elementos puntuales y situaciones coyunturales que pueden cubrir de incertidumbre a este ámbito de la economía o de circunstancias estructurales en las que la obsolescencia se posiciona de manera destacada. La necesidad de acometer una investigación de estas características permitirá abrir la puerta de futuras investigaciones que puedan ofrecer alternativas, desde el ámbito público, para promover la renovación, básicamente edificatoria, de otros destinos turísticos teniendo en cuenta la deriva judicial de los instrumentos que sirvieron de base al estudio de los casos que figuran en el presente documento.

La revisión de la bibliografía existente y de la historia de la conformación de San Bartolomé de Tirajana como destino turístico, nos permite afirmar que las distintas iniciativas públicas de renovación edificatoria en Canarias han corrido suerte diversa en cuanto a su gestión y resultados pero, igualmente, que el consenso público-privado sobre la necesidad de acometer procesos de modernización es absoluto y es el que concita el mayor grado de atención y unanimidad entre los distintos operadores del mercado turístico, todo ello sostenido en los datos estadísticos obtenidos sobre algunos parámetros del sector como el gasto medio de los turistas, estancia media, nivel de ocupación, etc., elementos que en los

últimos años han experimentado variaciones cíclicas de distinta índole que generan notables dudas sobre un sector que se configura como nuclear en la economía canaria y que arrastra otros sectores como el inmobiliario, el de la construcción y del propio empleo.

Resulta del todo imposible examinar el proceso de renovación edificatoria que se ha producido a lo largo de la historia del turismo en Canarias durante la segunda mitad del siglo XX y el siglo XXI, sin realizar una revisión exhaustiva de la distinta normativa turística, urbanística y/o medioambiental que han tenido incidencia en este ámbito y de los distintos instrumentos de los que se han servido los gestores públicos y privados para provocar los invocados cambios en la planta alojativa, oferta complementaria e infraestructura pública, que permitieran repositionar en condiciones óptimas un destino consolidado como el que es objeto de la presente investigación. El devenir de la producción normativa en los ámbitos administrativo y jurisdiccional, fundamentalmente de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, ha condicionado también la definición de los objetivos de este documento y las hipótesis de trabajo y el estudio de los casos servirá de colofón a este trabajo, que dará pie a unas conclusiones que se pretenden más instrumentales y menos teóricas.

2.3. El estado de la cuestión

Autores como Hassanien (2006) exploran el alcance de la renovación en hoteles de lujo como herramienta de desarrollo de nuevos productos en la industria hotelera, además de como una herramienta de administración de propiedades reactiva e induce a pensar en que el proceso de modernización es más exitoso en aquellas organizaciones que han desarrollado una clara estrategia de renovación.

El mismo autor (2007) se ocupa posteriormente de los resultados de una investigación empírica sobre las prácticas de renovación adoptadas en distintos hoteles en Egipto y la percepción de los directores implicados en el proceso. Los resultados de establecer la gran heterogeneidad de criterios de renovación sugieren que la política de renovación debe estar

perfectamente planificada por los responsables de la toma de decisiones en cada uno de los establecimientos hoteleros, que consideran la renovación como una necesidad para la mejora continua.

Posteriormente, Hassanien y Baum (2008) examinan la renovación hotelera como una herramienta de marketing para la innovación en la industria hotelera, revisando un artículo del año 2001 (Hassanien y Baum, 2001). Estos autores concluyen que los propietarios de hoteles no valoran la renovación como una herramienta efectiva de marketing para atraer nuevos mercados, formulando la política de renovación a través de la identificación de las áreas prioritarias, haciendo partícipes a los clientes o proveedores y no solo en términos de evaluación, sino también en testar las nuevas propuestas. Se insiste en la idea de impulsar la renovación mediante un plan efectivo a través de los responsables de la toma de decisiones en los hoteles.

Las Islas Canarias, como destino, aportan un ingente número de estudios referidos a la regeneración de zonas turísticas maduras, básicamente en el litoral y costas del territorio. Así, se trata de una cuestión puesta de manifiesto, entre otros, por Mirallave (2004), García Márquez (2007), Llorca y Sosa (2009), Risueño (2010), Simancas (2012, 2015 y 2016), Villar (2009 y 2016), Medina, Medina y Sánchez (2016), Temes-Cordovez (2017), Rodríguez y Rodríguez (2018), Falcón (2019).

Por su parte, autores como Chinchilla (2009) vinculan el desarrollo del turismo sostenible en Canarias, no solo a la contención del uso del suelo en evitación del consumo del espacio litoral, sino a las iniciativas públicas de promoción de la renovación de los establecimientos alojativos, haciendo un repaso por todas las iniciativas públicas europeas, estatales y canarias, y su naturaleza jurídica.

Por su parte, Bianchi (2004) concluye que, si bien existen paralelismos entre la reestructuración y la diversificación de la industria turística en las Islas Canarias y en otras partes del sur de Europa, se evidencia la necesidad de tener en cuenta variaciones territoriales específicas en la política del turismo sostenible. El propio Simancas (2010) manifiesta la necesidad de fomentar la estrategia de remodelación edificatoria desde un programa de incentivos de carácter económico, fiscal, laboral y administrativo.

Dorta, Simancas y García Cruz (2011) abordan, sobre la base de un caso concreto de recualificación en un destino maduro de Canarias, la renovación turística como elemento de recualificación y reposicionamiento de cualquier producto que presenta síntomas de obsolescencia. De cualquier manera, Simancas (2011) analiza el fracaso de la renovación de áreas turísticas consolidadas de litoral a través de la sustitución de la oferta de alojamiento obsoleta, como herramienta prevista en las Directrices de Ordenación del Territorio de Canarias. Y Perelli (2012) se posiciona a favor de la reconversión de los destinos maduros de litoral como necesaria reacción ante las profundas y vertiginosas transformaciones que se están experimentando en los mercados turísticos europeos y el nacimiento de mercados competidores; la necesaria adaptación al nuevo escenario turístico (Vera-Rebollo y Rodríguez, 2012).

Dorta (2013) en un estudio comparativo de distintos destinos maduros de costa, plantea la necesidad de acometer estrategias de reestructuración en destinos turísticos consolidados, en fases de deterioro, obsolescencia o pérdida de competitividad, para reinvertir dichos procesos, incentivando nuevos instrumentos de planificación y gestión.

Por su parte, Santos, Simancas y Hernández (2013) analizan los incentivos de la Ley 2/2013, como nueva oportunidad de fomentar la renovación de áreas y alojamientos turísticos obsoletos, a través, entre otras, de la materialización de plazas turísticas opcionales. En esta misma coyuntura Pérez (2016) analiza la intervención de un órgano, el Consorcio de Rehabilitación, en el proceso de modernización del Puerto de la Cruz.

Sin embargo, a pesar de la Ley 2/2013, Hernández-Martín, Álvarez-Albelo y Padrón-Fumero, (2015) justifican la continuidad de moratorias edificatorias en situaciones propias de destinos turísticos maduros consolidados y con distintos componentes de obsolescencia. Además, Simancas y García Cruz (2015) usan la modelización territorial del espacio urbano turístico para identificar una serie de ámbitos de actuación homogéneos. Ello facilita la adopción de medidas individualizadas para cada zona en relación con la renovación edificatoria.

Recientemente, Simancas y Ledesma (2016) plantean que los PMM están concebidos como instrumentos transversales de gestión del modelo territorial sistémico de cada área turística que fomentan la partici-

pación, la responsabilidad, la eficacia y la coherencia de todos actores que intervienen en los procesos de renovación de las áreas turísticas maduras. Este mismo año, Medina Muñoz, Medina Muñoz y Sánchez Medina (2016) identificaron seis tipos de acciones de renovación que deben llevarse a cabo durante la vigencia de los PMM: innovación y nuevos productos, renovación física de los establecimientos alojativos, promoción de prácticas sostenibles, estímulo de la diferenciación basada en el servicio y la autenticidad, incremento de elementos basados en las nuevas tecnologías y mejora de la accesibilidad a las atracciones turísticas de la zona de interés.

Asimismo Simancas et al. (2016) plantean que los procesos de renovación edificatoria en destinos turísticos maduros de Canarias conllevan la necesidad de redefinir y actualizar los conceptos que se utilizan en este ámbito, que se han referido tradicionalmente a zonas residenciales pero que en el ámbito turístico implica una triple visión; física, territorial y económica. No obstante, a pesar de la escasa información pública existente para medir el impacto de los procesos de renovación turística en destinos maduros consolidados, las licencias urbanísticas de obras aportan numerosas variables medibles que permiten establecer una metodología homogénea en otras zonas turísticas (Simancas, Dorta y Dávila, 2017).

Finalmente, los procesos de renovación en destinos maduros consolidados han generado distintos conflictos derivados de intereses encontrados, entre actores públicos y privados y que se podrían haber resuelto habilitando cauces de participación adecuados para encontrar soluciones consensuadas a las estrategias territoriales de renovación (Simancas, 2018).

2.4. Planteamiento de la investigación: objetivos e hipótesis de trabajo

2.4.1. Objetivos de la investigación

Tal y como hemos mencionado previamente, Simancas et al. (2016) plantean que los procesos de renovación edificatoria en destinos turísticos maduros de Canarias conllevan la necesidad de redefinir y actualizar los

conceptos que se utilizan en este ámbito, que se han referido tradicionalmente a zonas residenciales pero que en el ámbito turístico implica una triple visión; física, territorial y económica. Basándonos en ello y en otra literatura analizada definimos nuestros objetivos de investigación:

- **OBJETIVO 1:** Analizar la aplicación de las políticas públicas en los procesos de renovación acometidos en zonas turísticas desde una visión física, territorial y económica. El ámbito temporal en el que se centra este período comienza con el Libro Blanco del Turismo Español de 1989 que provoca la publicación en el año 1990 de la Orden que regula el Crédito Turístico, que establece como uno de sus objetivos básicos la renovación y modernización de la oferta de alojamientos y la redacción del primer Plan Marco de Competitividad del Turismo Español FUTURES I (1992-1995) y se mantiene hasta la actualidad dada la vigencia de algunas normas en el ámbito de renovación edificatoria de las zonas turísticas de Canarias. Las políticas públicas de renovación turística estudiadas incorporan medidas económico-financieras encabezadas por los préstamos para la inversión en la rehabilitación, subvenciones directas a empresas y entidades públicas, ejecución directa de obra pública y, finalmente, las puramente relacionadas con el planeamiento urbanístico. Todo este recorrido servirá para: (a) conocer la deriva de las políticas públicas de renovación turística en los últimos 30 años en España y Canarias, en particular; (b) transmitir los resultados producidos como consecuencia de su aplicación; y, (c) planificar en el futuro nuevas actuaciones, desde el ámbito público, que procuren el mejor posicionamiento y competitividad de los productos turísticos en juego.
- **OBJETIVO 2:** A través de la metodología de estudio de casos, estudiar cómo se ha afrontado la renovación desde distintas modalidades de alojamiento turístico en el municipio de San Bartolomé de Tirajana a través del análisis de los 17 expedientes administrativos a los que se ha tenido acceso e incoados al amparo del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Ca-

naria). De los citados expedientes administrativos se han seleccionado 5, que se conforman como representativos de la oferta alojativa de San Bartolomé de Tirajana, pero también modélicos en cuanto a los procesos de renovación acometidos y resultados obtenidos, utilizando para ello distintos incentivos urbanísticos.

- OBJETIVO 3: Examinar distintas magnitudes de rentabilidad, posicionamiento y prestigio de los alojamientos turísticos analizados tras las renovaciones acometidas en los mismos que puedan inducir a una proyección de los resultados obtenidos (Hamel, Dufour y Fortin, 1993; Forni, Freytes y Quaranta, 2008) al resto del universo de interés (zonas turísticas obsoletas y con diversas modalidades de alojamiento en otros municipios turísticos). La exposición de la bondad de los proyectos de renovación ejecutados debe invitar a proponer nuevos instrumentos y herramientas incentivadoras que, salvando las propias prevenciones legislativas, permitan ofrecer estímulos urbanísticos y otros de similar interés a las iniciativas renovadoras, desde el ámbito público de actuación.

2.4.2. Hipótesis de trabajo

Basándonos en los objetivos de investigación definidos y al propio ámbito del estudio, hemos planteado las siguientes hipótesis de investigación:

- H1: Los incentivos urbanísticos constituyen instrumentos fundamentales para lograr la eficacia de las políticas públicas de renovación de los alojamientos de los destinos turísticos consolidados de litoral.
- H2: La renovación turística basada en cambio de categoría (de menos a más estrellas) está positivamente relacionada con un incremento de rentabilidad en cada una de las unidades alojativas en establecimientos hoteleros.
- H3: La renovación turística basada en cambio de modalidad (de extrahotelera a hotelera) está positivamente relacionada con un incremento de rentabilidad en cada una de las unidades alojativas en establecimientos originariamente extrahoteleros.

- H4: La renovación turística basada en cambio de categoría (de menos a más estrellas) está positivamente relacionada con un incremento de rentabilidad en cada una de las unidades alojativas en establecimientos extrahoteleros.

2.5. Metodología y fuentes de la investigación: el estudio de casos

La metodología elegida para realizar la presente investigación es el estudio de casos. De manera cualitativa y a partir de una muestra discriminada de la población objeto de estudio, el análisis de casos nos permite obtener información relevante mediante el contraste de los datos obtenidos, al objeto de ofrecer una teoría que permita incrementar el marco científico de investigación sobre el tema elegido. De igual manera, la información obtenida puede ayudar a la construcción de una proyección de los resultados al resto del universo de interés a través de la transferencia del conocimiento obtenido hacia otros escenarios. A través de la metodología del estudio de casos pretendemos analizar cómo se ha afrontado la renovación desde distintas modalidades y categorías de alojamiento turístico en el municipio de San Bartolomé de Tirajana contemplando los resultados tras la renovación en establecimientos hoteleros y extrahoteleros y en algunos casos con cambios de categoría y modificación de unidades alojativas. La deriva judicial del instrumento que permitió afrontar el proceso de renovación: los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística, que puede hacer más difusos y controvertidos los resultados del proceso de renovación turística, parece aconsejar la metodología del estudio de casos para confirmar o validar la bondad de la estrategia seguida y de la misma manera, para hacer más fiables y creíbles los datos obtenidos de la investigación empírica realizada en su propio contexto histórico y normativo. Se trata pues, de utilizar este método que se sitúa entre lo particular y lo general, lo específico y lo genérico (Walton, 1992), entre un caso concreto y sus circunstancias históricas y espaciales.

Según diversos autores, el estudio de casos consiste en una metodología de investigación empírica (Yin, 1989; Eisenhardt; 1989; Coller, 2000;

Villarreal, 2008) con técnicas fundamentalmente cualitativas basadas en el estudio del contexto real, en el que se usan múltiples fuentes de evidencia y con un enfoque científico esencialmente inductivo y, parcialmente, deductivo (Yin, 1994). Además, Yin (1994) establece cuatro formatos básicos de estudio de casos, que resultan de la combinación de dos características, dependiendo de si el estudio incluye un único caso o contiene más de uno (múltiple) o si el estudio tiene una sola unidad de análisis (sentido holístico) o se divide en diversas unidades de análisis parciales (sentido incrustado o encajado). Así, tanto un estudio de caso único como un estudio de casos múltiples, puede ser, a su vez, “holístico” o “encajado”, resultando los cuatro tipos básicos. Según el objetivo de la investigación, Yin (1993) propone tres tipos de estudios: (1) descriptivos, que presentan una descripción completa del objeto de análisis y estudian el fenómeno en relación con su contexto real; (2) exploratorios, que permiten descubrir aspectos y cuestiones que determinan la viabilidad de procedimientos de investigación o la propia investigación y que estudian una situación sobre la que no existe un marco teórico bien definido (investigación-piloto) y (3) explicativos, que abordan las relaciones causa-efecto; los motivos por los que se producen determinados fenómenos. Por su parte, Villarreal (2017) a la clasificación de Yin (1993) le añade un cuarto tipo de estudio de caso en función del objetivo concreto de la investigación: (4) ilustrativo, que muestra prácticas de gestión de las empresas más competitivas, es decir, reflejan el modo de actuar de las empresas.

Además, en relación con esta clasificación, Gummesson (2000) entiende que tales categorías no pueden considerarse de una manera aislada ya que los estudios exploratorios, al igual que los descriptivos, podrían servir para generar teoría; es más, las propias descripciones también podrían ser explicativas. Por consiguiente, podemos decir que nuestra presente investigación se trata de un estudio descriptivo, exploratorio, explicativo e ilustrativo.

Más recientemente Villarreal (2017) señala que el estudio de casos es útil como metodología de investigación pues nos permite: (1) explicar relaciones causales complejas; (2) describir el contexto real del fenómeno estudiado; (3) analizar los procesos de cambio longitudinales; (4) obtener una perspectiva holística versus reduccionista del fenómeno;

(5) explorar situaciones sin un resultado claro y singular; y (6) resolver problemas muestrales en poblaciones objeto de estudio reducidas. Además, es útil ante un entorno empresarial turbulento (y tan dinámico como el caso del sector turístico) donde se hace imprescindible cuestionar las soluciones y teorías tradicionales, además de permitir la configuración de nuevos modelos explicativos dónde no existe un marco teórico validado y vigente.

Asimismo, el estudio de casos incorpora distintas ventajas frente al uso de metodologías cuantitativas de investigación que presentan ciertos problemas que pudieran desaconsejar su uso en determinadas investigaciones como en la presente. En este sentido, según Villarreal (2017) otras ventajas del estudio de casos como metodología de investigación frente a los métodos cuantitativos son las siguientes: (1) suponen un recurso a la información subjetiva (experto) dentro de la práctica científica (visión más práctica y aplicada de la ciencia); (2) aumentan la calidad de la información pues los cuestionarios están dirigidos a una empresa concreta y quienes contestan la información son personas vinculadas con la gestión estratégica u operativa de la misma por lo que la información proporcionada es más precisa; (3) su potencial es alto y ha estado infravalorado por desconocimiento sobre su aplicación (por parte tanto de académicos como de profesionales); (4) las técnicas cualitativas suponen oportunidades para aumentar el conocimiento sobre el comportamiento de organizaciones; (5) la preparación de las decisiones precisará cada vez más del conocimiento subjetivo de buenos expertos; (6) el pasado se proyecta cada vez de manera menos adecuada sobre el futuro y la estadística solo guía verdaderamente hasta el presente y, por último, (7) permiten operar científicamente con expertos a través de métodos y técnicas que permitan obtener y utilizar su información subjetiva (explícita, razonada y sistemática), garantizando efectividad y objetividad. Pero la metodología del estudio de casos también presenta ciertas limitaciones: a) el sesgo del investigador puede inundar de subjetividad y, consecuentemente, de menor fiabilidad, los resultados de una investigación que pretende eliminar precisamente dichas variables; b) la generalización de los resultados fundamentados en la ausencia de validación estadística, la dificultad para testar las hipótesis y la potencial escasez de representa-

tividad del fenómeno que constituye el objeto de estudio; y c) la dificultad para gestionar la ingente información generada (Hamel et al., 1993; Bonache, 1999; Gummesson, 2000; Arias, 2003; Villarreal et al., 2010).

Es, por tanto, desde el propio análisis empírico de la muestra seleccionada donde se concibe el núcleo de la investigación y el resto de la información que acompaña al análisis es lo que nos permitirá acometer próximas investigaciones. En virtud de lo anterior, y siguiendo a Martínez (2011), podemos establecer que las actividades que deben desarrollarse en nuestra investigación al menos deberán contener: (1) la descripción del fenómeno; (2) la exploración de los casos elegidos y (3) el contraste de las hipótesis propuestas en la investigación.

En nuestro caso, dada la naturaleza de la investigación, que precisa de un análisis concienzudo de la realidad en los casos seleccionados y la distinta caracterización de cada uno de los modelos estudiados (casos de establecimientos hoteleros y extrahoteleros con cambios de modalidad, categoría y/o en número de unidades y/o plazas alojativas), entendemos que el estudio de casos resulta idóneo en la presente investigación. Parece asentarse así la utilidad señalada por Villarreal (2017) que destaca la aplicabilidad del estudio de casos como metodología de investigación para esclarecer relaciones causales complejas como las presentes en esta investigación, previa la pormenorización del contexto real de las actuaciones analizadas, en ese proceso de cambio denominado “longitudinal” al objeto de lograr una visión completa que nos permita obtener resultados tangibles sobre una muestra representativa de toda la casuística posible.

En esta investigación realizaremos diversos estudios descriptivos y exploratorios que podrán servir de base para la realización de estudios explicativos. En todos ellos, el diseño de la investigación consiste en “la secuencia lógica que conecta las cuestiones iniciales del estudio con los datos empíricos y, finalmente, con las conclusiones del mismo” (plan de acción). En este sentido, en los estudios cualitativos se demanda un diseño más flexible y menos restrictivo que los modelos cuantitativos. Según Villarreal (2017), los componentes de un modelo de diseño interactivo son varios: (1) los propósitos que se definen respondiendo a preguntas como ¿Cuáles son los objetivos últimos del estudio? ¿Qué cues-

tiones se intentan vislumbrar y qué prácticas influenciará? ¿Por qué se quiere llevar a cabo y por qué interesarían sus resultados? ¿Por qué desarrollarlo?; (2) el contexto conceptual que se estudia basado en qué se cree que sucede con los aspectos que se plantean estudiar, qué teorías, resultados y marcos conceptuales, relacionados con ellos, guiarán el estudio y según la literatura, investigación preliminar o experiencia personal de la cual se parte (estado arte); (3) las preguntas de investigación: ¿Qué se pretende comprender, específicamente, realizando el estudio? ¿Qué no se sabe sobre lo que se estaría estudiando y se desea conocer? ¿Qué cuestiones se intentaría responder mediante esta investigación y cómo se relacionan unas con otras?; (4) los métodos: ¿Qué se hará para llevar a cabo el estudio? ¿Qué enfoques y/o técnicas se utilizarán para la recogida y el análisis de los datos? ¿Se trataría de una estrategia integrada? y (5) validez: ¿Los resultados son generalizables? ¿En qué podría equivocarse este estudio? ¿Cuáles serían las explicaciones alternativas y los retos a la validez de las conclusiones? ¿Por qué creerse los resultados?

De este modo, de forma aplicada y a los efectos de establecer un proceso coherente y progresivo en nuestra investigación, se abordan las siguientes etapas de manera consecutiva en el diseño interactivo de la presente investigación:

- 1) Definimos tres objetivos o propósitos de nuestra investigación que se centran en: (a) analizar la aplicación de las políticas públicas en los procesos de renovación acometidos en zonas turísticas desde una visión física, territorial y económica; (b) analizar cómo se ha afrontado la renovación desde distintas modalidades de alojamiento turístico en el municipio de San Bartolomé de Tirajana a través de la metodología de estudio de casos centrada en el análisis de los 17 expedientes administrativos a los que se ha tenido acceso, profundizando en 5 casos concretos; (c) analizar distintas magnitudes de rentabilidad, posicionamiento y prestigio de los alojamientos turísticos seleccionados (hoteleros y extrahoteleros) tras las renovaciones acometidas en los mismos resultantes con cambios de modalidad y/o categoría.

Estos resultados son de manifiesto interés pues nos permitirían inducir a una proyección de los resultados obtenidos al resto del

universo de interés (zonas turísticas maduras de litoral y con diversas modalidades de alojamiento en otros municipios turísticos) en nuestro destino y en otros destinos turísticos similares.

- 2) El segundo paso en el diseño de la investigación es plantear el contexto conceptual abordando qué teorías, resultados y marcos conceptuales, relacionados con ellos, guiarán el estudio y la investigación preliminar o experiencia personal de la cual se parte (estado del arte). En este sentido, a través de una revisión normativa sobre la que se asienta la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, definimos los antecedentes, las circunstancias jurídicas y la evolución de las distintas iniciativas de renovación y rehabilitación aprobados en Canarias y concretamente el Decreto 90/2012, de 22 de noviembre, por el que se aprueba Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria). Esta revisión guiará nuestro estudio y, según la literatura, sirve de investigación preliminar de la cual se parte (estado arte). Concretamente, en el análisis contextual, analizamos 17 expedientes administrativos remitidos por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana e incoados al amparo del Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas Costa Canaria, con el fin de conocer y delimitar exclusivamente en lo que a intervenciones en el espacio privado se refiere, las distintas circunstancias que caracterizan sus peculiaridades jurídico-urbanísticas. En segundo lugar, los 17 expedientes administrativos que se han incoado y a los que se ha tenido acceso nos ofrecen el recorrido administrativo y distintas circunstancias que han acontecido durante la tramitación de cada uno de los proyectos presentados y nos transmiten información básica que permiten establecer los criterios de selección entre todos ellos. A continuación, la casuística de todos los expedientes de los establecimientos turísticos alojativos se concentra básicamente en los establecimientos hoteleros y extrahoteleros. En cada uno de ellos se producen situaciones distintas que tienen como un único hilo con-

ductor la renovación, de más o menos intensidad y el acceso a los incentivos establecidos en la ley que debería contribuir al incremento de la competitividad de cada uno de los casos seleccionados. A partir de ahí hemos seleccionado 5 modelos que nos ofrece la distinta casuística y caracterización de la implementación de los Planes de Modernización en la oferta turística alojativa de San Bartolomé de Tirajana al amparo del Decreto 90/2012, de 22 de noviembre.

- 3) El tercer paso consiste en plantear nuestras preguntas de investigación: ¿Influye el tipo de incentivo al que se acogieron para la renovación turística en los resultados económicos alcanzados por unidad alojativa tras la renovación? ¿cómo se ha afrontado la renovación desde las distintas modalidades de alojamiento turístico (hoteleras y extrahoteleras) en el municipio de San Bartolomé de Tirajana? ¿cómo fue el proceso de toma de decisiones estratégicas en cada uno de los casos seleccionados? ¿cuál fue el tránsito administrativo de los expedientes en las distintas instituciones públicas que intervinieron en los procesos?
- 4) El cuarto paso se centra en la metodología basada en el estudio de casos con técnicas de recogida de datos basadas en fuentes primarias a través de la realización de entrevistas personales dirigidas a los responsables de los procesos de renovación realizados. Así, desarrollamos una plantilla común de preguntas (ver anexo 1) al objeto de poder establecer un análisis comparativo de los datos obtenidos en cada uno de los casos seleccionados basándonos en las preguntas y objetivos de nuestra investigación. Además, la revisión de los expedientes y la consulta a expertos del sector turístico nos acerca a cada uno de los responsables protagonistas del proceso de renovación acometido en cada uno de los casos seleccionados, fue clave por su aportación de información completa del proyecto ejecutado con elementos cuantitativos y cualitativos, fundamentales para dotar de rigor al estudio individualizado. Para el estudio de casos, las variables de referencia que hemos abordado han sido la categoría, unidades y plazas alojativas (antes y después del proceso de renovación), el año de construcción, el tipo de

propiedad del establecimiento, las características de la renovación (ámbito y áreas), el presupuesto inicial de la inversión y el tipo de incentivo a la que se acogieron.

- 5) Por último, la validez de las conclusiones de este estudio se corrobora por la posibilidad de transferencia de los resultados. En este sentido, la elaboración de cada uno de los casos del municipio de San Bartolomé de Tirajana nos permite, de un lado la generalización de la información y, de otro, ofrecer una propuesta coherente, conjunta y práctica sobre los procesos de renovación ejecutados. Así, como resultado tenemos una visión global a través de unas conclusiones que se convierten en nuevos nichos de futuras investigaciones en otros municipios y/o destinos turísticos. Por último, el análisis de los 17 expedientes administrativos a los que se ha tenido acceso nos ofreció una caracterización completa de cada uno de ellos. A su vez, los casos seleccionados resultan relevantes no solo por los procesos, incentivos y resultados obtenidos, sino también por la diversidad de las entidades promotoras, patrimonios familiares, comunidades de explotación y pequeñas sociedades mercantiles; todas ellas con distintas circunstancias, pero con similitudes que conformarán parte relevante de esta investigación como modelo de regeneración de un destino turístico maduro tal cual es San Bartolomé de Tirajana.

A continuación, exponemos a través de diversas tablas la información relativa a: (1) La relación de expedientes administrativos remitidos por el Ayuntamiento de San Bartolomé e incluidos en el PMM (Tabla 15); (2) los hoteles que solo han procedido a realizar mejoras sin cambio de modalidad, categoría, unidades, ni plazas alojativas (Tabla 16); (3) los establecimientos extrahoteleros que solo han procedido a realizar mejoras sin cambio de modalidad, categoría, unidades, ni plazas alojativas (Tabla 17); (4) los hoteles que han modificado categoría, unidades y/o plazas alojativas (Tabla 18); (5) los establecimientos extrahoteleros que han modificado, categoría, unidades y/o plazas alojativas (Tabla 19); y, por último, (6) los establecimientos extrahoteleros que han cambiado de modalidad, es decir de extrahoteleros a hoteleros (Tabla 20).

Tabla 15. Relación de Expedientes Administrativos remitidos por el Ayuntamiento de San Bartolomé e incluidos en el PMM

Establecimiento	Categoría antes	Categoría final	Unidades inicial	Unidades final	Plazas inicial	Plazas final
Hotel Bohemia Suites & Spa.	H 4 *	H 5 *	115	67	219	134
Hotel RIU Club Gran Canaria	H 4 *	H 4 *	639	639	1235	1235
Apartamentos El Yate	AT 1 L	AT 4 *	18	12	36	36
Apartamentos Cóndor	AT 1 L	AT 1 *	17	17	68	68
Santa Mónica Suites Hotel	AT 1 L	H 4* GL	188	188	564	564
Hotel Playa Bonita	AT 2 L	H 4 *	296	260	592	520
Hotel Marina Gold	AT 3 L	H 4 *	138	133	294	270
Apartamentos El Palmar	AT 2 L	AT 4 *	54	77	108	154
Apartamentos Cataleya	AT 2 L	AT 3 *	10	8	24	18
Apartamentos Buganvilla	AT 2 L	AT 4 *	40	40	80	80
Apartamentos Axel Beach	AT 1 L	AT 3 *	92	92	276	276
Apartamentos Barbacan	AT 4 *	AT 4*	151	151	554	554
Hotel Parque Cristóbal	AT 2 L	H 3*	233	233	923	923
Suite Hotel Jardín Dorado	H 4 *	H 4*	114	114	342	342
Apartamentos Monte Feliz	AT 3 *	AT 3 *	205	205	459	459
Apartamentos Terrazamar	AT 2 L	AT 3 *	24	26	78	72
Suites Hotel Colorado Golf	AT 1 L	H 4 *	110	110	220	220

Fuente: Elaboración propia (2019).

Tabla 16. Hoteles que han procedido a realizar mejoras sin cambio de categoría, unidades, ni plazas alojativas

Establecimiento	Categoría anterior	Categoría final	Unidades anterior	Unidades final	Plazas anterior	Plazas final
Suite Hotel Jardín Dorado	H 4 *	H 4*	114	114	342	342
Hotel Riu Club Gran Canaria	H 4 *	H 4 *	639	639	1235	1235

Fuente: Elaboración propia (2019).

Año construcción	Pertenencia	Tipo de actuación	Importe proyecto PEC
1970	Sociedad Anónima	Renovación total y categoría	1276 006,86
2001	Cadena Riu	Modernización y reforma general	11871100,50
1968	Sociedad Limitada	Rehabilitación, accesibilidad y categoría	535 997,26 €
1971	Comunidad de Propietarios	Modernización y reforma general	720 583,49
1974	Comunidad de Propietarios	Renovación total y categoría	6 756 783,78
1973	Comunidad de Propietarios	Renovación total y categoría	631 521,61
1972	Cadena SATOCAN	Renovación total y categoría	2 621 272,01
1970	Sociedad Limitada	Renovación total y categoría	2 124 413,98
1966	Sociedad Limitada (gmbH)	Renovación total y categoría	367 253,08
1970	Sociedad Limitada	Renovación total y categoría	1 197 056,66
1972	Cadena Axel Travel	Recepción y parking, categoría	24 272,02
1980	Sociedad Anónima	Reforma Parcial de instalaciones	365 512,00
1981	Sociedad Limitada	Renovación total y categoría	629 987,40
1986	Sociedad Anónima	Modernización y reforma general	4 113 560,81
1999	Comunidad de Explotación	Modernización y reforma general	1 053 795,80
1971	Sociedad Limitada	Renovación total y categoría	582 747,09
1987	Comunidad de Propietarios	Renovación total y categoría	900 000,00

Año construcción	Pertenencia	Tipo de actuación	Importe proyecto PEC
1986	Sociedad Anónima	Modernización y reforma general	4 113 560,81
2001	Cadena RIU	Modernización y reforma general	11 871 100,50

Tabla 17. Establecimientos extrahoteleros que han procedido a realizar mejoras sin cambio de categoría, unidades, ni plazas alojativas

Establecimiento	Categoría anterior	Categoría final	Unidades anterior	Unidades final	Plazas anterior	Plazas final
Apartamentos Barbacan	AT 4 *	AT 4 *	151	151	554	554
Apartamentos Monte Feliz	AT 3 *	AT 3 *	205	205	459	459

Fuente: Elaboración propia (2019).

Tabla 18. Hoteles que han modificado categoría, unidades y/o plazas alojativas

Establecimiento	Categoría anterior	Categoría final	Unidades anterior	Unidades final	Plazas anterior	Plazas final
Hotel Bohemia Suites & Spa.	H 4 *	H 5 *	115	67	219	134

Fuente: Elaboración propia (2019).

Tabla 19. Establecimientos extrahoteleros que han modificado, categoría, unidades y/o plazas alojativas

Establecimiento	Categoría anterior	Categoría final	Unidades anterior	Unidades final	Plazas anterior	Plazas final
Apartamentos El Yate	AT 1 L	AT 4 *	18	12	36	36
Apartamentos Cóndor	AT 1 L	AT 1 *	17	17	68	68
Apartamentos El Palmar	AT 2 L	AT 4 *	54	77	108	154
Apartamentos Cataleya	AT 2 L	AT 3 *	10	8	24	18
Apartamentos Bugarvilla	AT 2 L	AT 4 *	40	80	80	80
Apartamentos Axel Beach	AT 1 L	AT 3 *	92	92	276	276
Apartamentos Terrazamar	AT 2 L	AT 3 *	24	26	78	72

Fuente: Elaboración propia (2019).

Tabla 20. Establecimientos extrahoteleros que han cambiado de modalidad (de extrahoteleros a hoteleros)

Establecimiento	Categoría anterior	Categoría final	Unidades anterior	Unidades final	Plazas anterior	Plazas final
Santa Mónica Suites Hotel	AT 1 L	H 4* GL	188	188	564	564
Hotel Playa Bonita	AT 2 L	H 4 *	296	296	592	592
Hotel Marina Gold	AT 3 L	H 4 *	138	133	294	270
Hotel Parque Cristóbal	AT 2 L	H 3*	233	233	923	923
Suites Hotel Colorado Golf	AT 1 L	H 4 *	110	110	20	220

Fuente: Elaboración propia (2019).

Año construcción	Pertenencia	Tipo de actuación	Importe proyecto PEC
1980	Sociedad Anónima	Reforma Parcial de instalaciones	365 512,00
1999	Comunidad de Explotación	Modernización y reforma general	1 053 795,80

Año construcción	Pertenencia	Tipo de actuación	Importe proyecto PEC
1970	Sociedad Anónima	Renovación total y categoría	1 276 006,86

Año construcción	Pertenencia	Tipo de actuación	Importe proyecto PEC
1968	Sociedad Limitada	Rehabilitación, accesibilidad y categoría	535 997,26
1971	Comunidad de Propietarios	Modernización y reforma general	720 583,49
1970	Sociedad Limitada	Renovación total y categoría	2 124 413,98
1966	Sociedad Limitada (GmbH)	Renovación total y categoría	367 253,08
1970	Sociedad Limitada	Renovación total y categoría	1 197 056,66
1972	Cadena Axel Travel	Recepción y parking, categoría	24 272,02
1971	Sociedad Limitada	Renovación total y categoría	582 747,09

Año construcción	Pertenencia	Tipo de actuación	Importe proyecto PEC
1974	Cdad. Propietarios	Renovación total y categoría	6 756 783,78
1973	Cdad. Propietarios	Renovación total y categoría	631 521,61
1972	Cadena SATOCAN	Renovación total y categoría	2 621 272,01
1981	Sociedad Limitada	Renovación total y categoría	629 987,40
1987	Cdad. Propietarios	Renovación total y categoría	900 000,00

De esos casos previamente estudiados, se seleccionaron cinco casos: (1) Santa Mónica Suites Hotel; (2) Hotel Bohemia Suites & Spa; (3) Apartamentos El Palmar; (4) Apartamentos Bugarvilla; y (5) Apartamentos El Yate.

Estos casos suponen una muestra representativa de toda la casuística de la aplicación de la política pública de renovación de los alojamientos turísticos en San Bartolomé de Tirajana, también extensible a otros ámbitos territoriales que aprobaron Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (en las islas de Gran Canaria, Lanzarote, Fuerteventura y Tenerife). Así, encontramos establecimientos hoteleros que solo han procedido a realizar reformas, de mayor o menor calado, pero sin cambio de categoría, unidades o plazas alojativas. Otros han incrementado la categoría o modificado la modalidad o modificado las unidades y/o plazas alojativas. Asimismo, hay establecimientos extrahoteleros que no han modificado categoría (salvo lo previsto en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre), unidades ni plazas alojativas. También se han detectado establecimientos extrahoteleros que han incrementado su categoría, las unidades y/o las plazas alojativas. Del mismo modo, existen establecimientos extrahoteleros que, habiendo modificado la modalidad, se han convertido en hoteleros, con el consiguiente incremento de categoría y con las características propias de un establecimiento-tipo de los muchos de los extrahoteleros que tuvieron y tienen abundante presencia en este destino turístico, es decir: (a) propiedad atomizada; (b) grave estado de deterioro de las instalaciones; (c) pérdida de posicionamiento y competitividad; (d) bajada sucesiva de precios como única estrategia comercial; (e) progresivo proceso de residencialización; y, (f) escaso grado de profesionalización en su gestión.

2

LA APLICACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE RENOVACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS



3. EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DEL DESTINO TURÍSTICO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

3.1. La generación y degeneración del destino: la conformación de la estructura alojativa en San Bartolomé de Tirajana

3.1.1. Ciclo de vida del destino

El desarrollo de los espacios turísticos ha sido abordado en innumerables ocasiones por distintos autores como Miossec (1977) o Chadeaud (1987) desde diferentes perspectivas. Sin embargo, es el comportamiento de cualquier producto en el mercado el que sirve de base a Richard Butler para definir el modelo Tourism Area Life Cycle (TALC Model) en 1980; el modelo de referencia más utilizado (Vera et al., 1997)⁵⁵ cuyas fases de exploración, participación, desarrollo, consolidación, estancamiento y rejuvenecimiento o declive están directamente relacionadas con factores económicos, sociales y culturales vinculados al propio destino. Este modelo no ha estado exento de críticas y de aportaciones posteriores (Haywood, 1986, Agarwal, 1994 y 2002, Baum, 1998, Hovinen 1995 y 2002).

Desde un planteamiento profundamente determinista, Butler establece que los turistas en un primer momento comenzarán a llegar a un

55 Se trata de un modelo que propone el análisis del comportamiento de la demanda y de la capacidad de carga de los centros turísticos y que prevé una relación positiva entre el incremento del número de visitantes y el desarrollo turístico, especialmente en materia de alojamiento.

área turística en cantidad poco significativa, básicamente por las restricciones de accesibilidad, las infraestructuras y el escaso conocimiento de la población local (Etapas de Exploración/Participación]. El incremento de infraestructuras turísticas y del conocimiento y aceptación por parte de la población local, producirá un notable aumento del número de turistas (Etapas de Desarrollo). El crecimiento de visitantes se multiplicará exponencialmente con la incorporación de los elementos básicos de la comercialización, la publicidad y el nacimiento de nueva oferta alojativa y complementaria, creciendo de la misma manera la conciencia de la población local sobre el nuevo sector económico presente en el área (Etapas de Consolidación). A partir de este momento, y a medida que se vea comprometida la capacidad de carga del territorio, la tasa de visitantes disminuirá (Etapas de Estancamiento). La capacidad de carga, según Butler, se determina en virtud de factores ambientales (escasez de suelo, calidad del agua, calidad del aire, etc.), del estado de sus infraestructuras (alojamiento, transporte y otros servicios) y/o de otros sociales (normativa, rechazo de la población local, etc.). Todo lo anterior desembocará, como consecuencia de la pérdida de competitividad del destino con relación a otros destinos turísticos debido a la sobreocupación del territorio y el impacto de los visitantes sobre él (Knowles y Curtis, 1999), en una disminución considerable del número de visitantes (León et al. 2003); es la denominada “Etapas de Declive”.

Agarwal (2002), basándose en el modelo de Butler, hace hincapié en los procesos de reestructuración para hacer frente a la fase de declive de destinos costeros (Tabla 21) y establece que un destino turístico es el conjunto de elementos que lo conforman y cada uno de ellos tiene su propio ciclo de vida. Una teoría plenamente aplicable a destinos maduros aquejados de factores tales como la obsolescencia de sus infraestructuras, la saturación de la oferta y la demanda (Cole, 2012) así como la escasa o nula renovación de los recursos turísticos (Temes-Cordovez, 2017). Es, en suma, la degradación de cualquiera o de todos los componentes del producto turístico (Shaadi et al., 2017), la que determina su situación de pérdida de competitividad.

Tabla 21. Estrategias de Reestructuración Turística según Agarwal (2002)

EJEMPLOS DE REESTRUCTURACIÓN

Reorganización del producto

Intensificación: aumento de la carga de trabajo de la tripulación de cabina con el desarrollo de mayores flujos de trabajo, desregulación, viajes aéreos más baratos y reducción del tiempo de duración de vuelos. Racionalización: racionalización de las carteras de algunos hoteles para enfocarse en nichos de mercado en áreas clave de centros comerciales y turísticos (Tarrant, 1989). Innovación tecnológica e inversión: inversión de hoteles y líneas aéreas en sistemas de distribución global. Internalización: la propiedad de Accor, con una amplia cartera de productos turísticos, permite transacciones que deben mantenerse dentro de la empresa. Consolidación: el turoperador Thomson posee negocios clave; un turoperador y las líneas aéreas Britannia. Centralización: como la conformación y gestión del consorcio de comercialización de hoteles "Best Western" (Urry, 1987).

Reorganización laboral

Flexibilidad laboral (especialización). Flexibilidad numérica: marcada variación estacional en el empleo en balnearios británicos; bajo nivel de desempleo en verano y alto nivel de desempleo en invierno. Flexibilidad funcional: los trabajadores del hotel recorren diferentes departamentos y son requeridos para realizar una amplia variedad de tareas. Subcontratación: ciertas empresas de turismo y hoteles dependen cada vez más del trabajo informal, reduciendo así los costes y presionando los precios a la baja en el mercado laboral formal (Williams, 1995). Reemplazo de la mano de obra existente: en algunos hoteles del centro de Londres, el 45% de los empleados son de grupos de raza negra (Bagguley, 1987).

Reubicación espacial

Concentración: la adquisición por parte de Granada de la entidad Forte PLC ha llevado a la compañía a tomar una mayor presencia geográfica en Gran Bretaña. Descentralización: subcontratación de la gestión de equipajes y la contabilidad de British Airways en la India.

Transformación del producto

Autoservicio parcial: posibilidad de alojamiento con catering e introducción de restaurantes de autoservicio (Bagguley et al., 1990). Mejora de la calidad del servicio: la capacitación de atención al cliente por parte de las autoridades locales del Reino Unido. Programas a los operadores turísticos para mejorar la calidad de los servicios ofrecidos. Mejora de la calidad ambiental: la implementación de FUTURES, un Plan Piloto español que se centra en el rediseño y preservación ambiental de áreas turísticas (Marchena Gómez y Vera-Rebollo, 1995). Reposicionamiento: la promoción de los recursos históricos y culturales de Mallorca para identificar mercados objetivos de alto gasto, al mismo tiempo que consolida su papel como destino de sol y playa. Diversificación: el desarrollo del turismo de conferencias y de negocios, turismo de patrimonio, y/o turismo de deportes acuáticos en muchos de los centros turísticos costeros de Gran Bretaña.

Agarwal plantea que la reestructuración adquiere diferentes formas en los distintos destinos turísticos y en función de los elementos que se pretenda acometer. Algunos lo afrontan de manera integral, otros enfocados hacia medidas relativas al marketing, formación o información. En algunos casos las medidas están dirigidas al ámbito medioambiental, la economía o a distintos subsectores turísticos. Específicamente en cuanto a las acciones relativas a reestructuración en establecimientos turísticos, los esfuerzos se centran en la reorganización y/o transformación del producto (Tabla 22).

Las contribuciones sobre las fases de la vida de un producto turístico han sido amplias y de distinta intensidad y medida, a lo largo de los últimos veinte años. Los distintos autores han ido incorporando variables de tipo cuantitativo y/o cualitativo, en virtud de los destinos turísticos de su interés. Todas ellas han alimentado progresivamente un ciclo de vida que adquiere distintas características y se adaptan a la evolución de destinos concretos (Tabla 23). Estas aportaciones deberían, en suma, ofrecer herramientas que nos permitieran comprender la evolución de un destino turístico y establecer la estrategia adecuada para reorientar la indefectible etapa de declive que parece asolar a todos los destinos turísticos maduros (López, 2011) y sus negativas consecuencias.

Tabla 22. Soluciones adoptadas para la reestructuración de destinos costeros según Agarwal (2002)

FORMAS Y ESTRATEGIAS	SOLUCIONES
Reorganización del producto. Inversión y cambio técnico	Introducción de nuevos productos turísticos como un casino en Scheveningen, Países Bajos (Van de Weg, 1982) o una Bolera en Torbay, Reino Unido (Agarwal, 1997).
Centralización	La formación de una alianza comercial denominada COSTA, por algunos balnearios del sur de Inglaterra, incluyendo Torbay y Bournemouth.
Especialización de productos	Nuevas instalaciones para congresos y reuniones y oferta de turismo de salud así como promoción de eventos culturales y festivales en Sitges (España), junto a su producto existente de sol, mar y arena (Priestley y Mundet, 1998).

Transformación del producto. Mejora de la calidad de la prestación de servicios	En los destinos de turismo de masas del Báltico se ofrece formación para fomentar una mayor coordinación y enfoque profesional hacia la industria turística (Twinning-Ward y Baum, 1998).
Mejora de la calidad medioambiental	En Torremolinos se está llevando a cabo un Plan Piloto para la Recuperación de las Áreas Turísticas, que se centra en el Rediseño ambiental, embellecimiento y conservación (Marchena Gómez y Vera-Rebollo, 1995), igualmente se han restaurado distintos edificios en muchos balnearios del sur de Inglaterra, incluyendo Bognor Regis, Ramsgate e Ilfracombe (Turner, 1993).
Reposicionamiento	El realineamiento y fortalecimiento de la imagen de algunos centros turísticos del norte de Europa como Torbay y Weston-Super-Mare (Agarwal, 1999) y algunos resorts mediterráneos como por ejemplo Benidorm, Magaluf, y Palma Nova (Curtis, 1997 y 1999) lejos del mercado masivo de bajo poder adquisitivo, hacia turistas y visitantes con mayor capacidad de gasto.
Diversificación	El desarrollo de los recursos naturales y culturales para atraer nuevos mercados como el de negocios y el turismo de congresos y las pequeñas estancias vacacionales está siendo promovido en Torbay (Agarwal, 1997), Bournemouth y Brighton (Knowles y Curtis, 1999). Benidorm está realizando importantes esfuerzos para la captación del mercado nacional español y en Palma Nova se desarrollan nichos de mercado como senderismo, ciclismo, golf y deportes náuticos (Curtis, 1997).
Colaboración	El inicio de la colaboración público/privada, como los Programas de Acción de Desarrollo Turístico en algunos balnearios ingleses (como Bridlington, Torbay y Weston-Super-Mare), al objeto de fomentar el desarrollo turístico de esas zonas.
Adaptación	Priestley y Mundet (1998) se orientan hacia la realización de estudios de mercado con el objetivo de pronosticar tendencias futuras y facilitar la adaptación a los mercados cambiantes en los destinos turísticos de L'Estartit, Sitges y Lloret de Mar en la costa catalana (España).

Tabla 23. Nuevas propuestas realizadas al modelo TALC

Autor	Año	Título de la investigación	Propuestas significativas
Harrison	1995	Development of tourism in Swaziland	El autor, partiendo del desarrollo del turismo en Swazilandia, establece cinco etapas: exploración, inactividad, transición, desarrollo truncado y declive e intento de rejuvenecimiento. La diferencia básica con el modelo de Butler se centra en factores externos como condicionantes de la evolución.
Hovinen	1995	Heritage issues in urban tourism: An assessment of new trends in Lancaster County	Sobre un destino específico en un condado de Pensilvania, Hovinen establece cuatro etapas relacionadas con la percepción de los residentes: el “abrazo”, en la que los residentes aceptan a los visitantes, la “tolerancia” en la que se inician las dudas sobre la influencia de los turistas en la Comunidad, el “ajuste” en la que comienza un alejamiento de residentes y turistas y la “retirada” en la que se produce el abandono de residentes en los períodos de masificación turística.
Tooman	1997	Applications of the Life-Cycle Model in tourism	Realiza una aportación relativa a la necesidad de enfatizar la significación social del turismo y su efecto multiplicador en la economía de la zona.
Priestley y Mundet	1998	The post-stagnation phase of the resort cycle	La novedad fundamental de este modelo consiste en introducir una fase intermedia entre las fases de estancamiento y post-estancamiento denominada reorientación, que incide en la especialización y segmentación de la demanda.
Prideaux	2000	The resort development spectrum — a new approach to modeling resort development	Las cuatro fases de este autor se inician con el turismo local y concluyen con una deriva internacional e incorpora una posible quinta fase de declive, estancamiento o rejuvenecimiento. Como novedad, Prideaux no considera que el crecimiento sea automático o incluso secuencial a través de las fases y su modelo permite la generación de distintos escenarios y el análisis del efecto multiplicador.

Johnston	2001	Shoring the foundations of the destination life cycle model, part 1: ontological and epistemological considerations	El autor afirma que se producen, durante la vida del producto, determinados eventos que producen, por si mismos, cambios de fase en el ciclo de vida; eventos que pueden ser: a) críticos y b) puntos de inflexión.
Agarwal	2002	Restructuring seaside tourism: The resort lifecycle	Su aportación se centra en la evolución de los destinos turísticos con base en tres elementos: el mito, la oferta y el espacio. La sociedad avanzada crea expectativas sobre el tiempo de ocio (mito), así se activa la demanda y con ella la oferta y el espacio donde se desarrolla.
Aledo	2002	Turismo inmobiliario y la fagocitación de la naturaleza	Realiza una adaptación del modelo al denominado "turismo inmobiliario" y excluye variables de oferta y demanda.
Potter y Phillips	2004	The rejuvenation of tourism in Barbados 1993-2003: Reflections on the Butler model	Los autores analizan las políticas aplicadas al destino (Barbados) y algunas variables que generan inestabilidad económica.
Karplus y Krakove	2005	Stochastic multivariable approach to modelling Tourism Area Life Cycles	Examinan la validez de la curva del ciclo de vida turística del modelo utilizando una expresión de regresión estocástica que no necesariamente ceda ante la curva logística sugerida por Butler. Un modelo compuesto de variables endógenas y exógenas incorporadas de manera interactiva con el proceso de desarrollo temporal.
Pulina et al.	2006	Life cycle of agrotouristic firms in Sardinia	Estudia el impacto de la legislación en el ciclo de vida.
Virgen	2009	El ciclo de vida de un destino turístico: Puerto Vallarta, Jalisco	Propone variables tanto de oferta como de demanda y otros indicadores: la afluencia turística, la evolución en el número de unidades alojativas, la estancia y el gasto promedio.

López	2011	La reorientación del ciclo de vida del área turística. El caso de bahías de Huatulco	Cuestionan la validez del TALC de Butler y formula un esquema alternativo de análisis mediante el cual se realiza el diagnóstico de las fases de desarrollo y situación actual de un centro planificado de turismo litoral ubicado en la costa sur de México: Bahías de Huatulco.
Santana et al.	2011	Renovación de destinos y percepción de la protección ambiental	Establece como indicadores de la fase de estancamiento el exceso de oferta y el descenso del gasto turístico y proponen la renovación del producto haciendo hincapié en la exposición de elementos de carácter patrimonial.
Soares et al.	2012	Indicadores para analizar la evolución del ciclo de vida de los destinos turísticos litorales	El modelo TALC no ayuda a predecir el declive y considera parcialmente las variables internas y externas que pueden afectarle. La tabla de indicadores y el marco de análisis propuesto ayudan en el análisis de los destinos, considerando además la planificación y los esfuerzos para una reestructuración que influyen en el modelo tales como la percepción de los residentes, la ubicación relativa del destino, la calidad de vida de la población y otros indicadores de deterioro ambiental.
Cole	2012	Synergy and congestion in the tourist destination life cycle	Cole propone una modificación del modelo que incorpora sinergias entre alojamiento, oferta complementaria y otros componentes de un destino turístico.
Caldicott y Scherrer	2013	The life cycle of Caravan Parks in Australia: The case of northern new south Wales	Los autores incorporan indicadores de degradación de la infraestructura y degradación social en la fase de estancamiento.
Romão et al.	2013	Regional tourism development: culture, nature, life cycle and attractiveness	Se incorpora al modelo una variable ficticia relativa al atractivo turístico regional y otras relacionadas con la sostenibilidad, innovaciones y otros elementos propios de la actividad turística. También las infraestructuras y las condiciones económicas de la zona influyen en el desarrollo del turismo.

Cardona y Serra	2014	History of tourism in Ibiza: Application of tourism destination life cycle in mature Mediterranean destination	Para mejorar el modelo TALC se propone introducir una fase previa, medir la demanda de pernoctaciones y definir tanto la región estudiada como el producto comercializado.
Yang, Ryan y Zhang	2014	Sustaining culture and seeking a just destination: Governments, power and tension – A life-cycle approach to analysing tourism development in an ethnic-inhabited scenic area in xinjiang, China	Otorga validez al modelo de Butler a pesar de la economía dirigida de China y establece la necesidad de realizar un análisis retrospectivo de la llegada del número de turistas.
Macedo, Stein y Salete	2016	Ciclo de vida das destinações turísticas: Vila Flores, RS: 'Terra da Fé, Pão e Vinho'	Para determinar la fase en la que se encuentra un destino turístico, los autores realizaron un estudio de caso exploratorio de enfoque cualitativo y cuantitativo a través de entrevistas semiestructuradas con iniciativas públicas y privadas, utilizando variables de emprendimiento y comunidad local.
Kristjánsdóttir	2016	Can the Butler's tourist area cycle of evolution be applied to find the maximum tourism level? A comparison of Norway and Iceland to other OECD countries	Aplica un modelo de regresión económica mediante un polinomio de quinto grado que incluye el Gobierno, los bancos, las carreteras, la mano de obra calificada e internet.
García-Ayllón	2016	Geographic Information System (GIS). Analysis of impacts in the Tourism Area Life Cycle (TALC) of a Mediterranean resort	Propone un estudio retrospectivo del sistema de información geográfica del desarrollo inmobiliario vinculado al sector turístico.

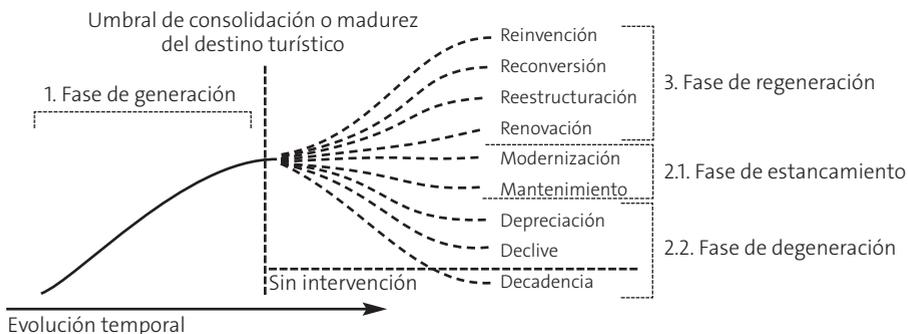
Virgen et al.	2016	Puerto Vallarta y sus etapas, una aproximación a la teoría evolutiva	Los autores usan la teoría evolutiva y perspectiva darwiniana aplicada a la evolución de los destinos turísticos y proponen cuatro fases evolutivas: novedad, variedad, selección y continuidad.
Kubickova y Li	2017	Tourism competitiveness, Government and Tourism Area Life Cycle (TALC) Model: The evaluation of Costa Rica, Guatemala and Honduras	En este caso los autores aplican las variables de competitividad y la participación del Gobierno (implicación de las políticas públicas) en el desarrollo del destino.
Domareski y Gândara	2017	La dinámica evolutiva del destino turístico Curitiba (Paraná – Brasil)	Proponen la Geografía Económica Evolutiva como instrumento explicativo en la interpretación de la dinámica y la evolución de los destinos turísticos y resolver las debilidades del modelo TALC de Butler.
Torres y Martínez	2018	Etapas del ciclo de vida de los destinos turísticos en México	El modelo que se propone a partir de la revisión teórica de los autores que han analizado el Ciclo de vida de los Destinos Turísticos en México, parte de la fase de desarrollo ya que aplica para los destinos que están en un proceso de desarrollo y existen variables cuantificables de donde establecer esta fase para cada destino.

Fuente: Oliveros et al. Análisis realizados con la plataforma ISI Web of Knowledge (2019).
Elaboración propia.

En la misma línea, Simancas (2015) ha simplificado las fases relatadas por Butler y Agarwal en relación con la tipología e intensidad de la intervención siguiendo las etapas de generación, degeneración y regeneración (Figura 1). Este proceso secuencial será el que se usará en esta investigación a los efectos de explicar la trayectoria vital del producto turístico de San Bartolomé de Tirajana.

Como se ha precisado, en Canarias el ciclo de vida del turismo ha sido establecido por distintos autores con variado criterio; desde los que establecen una fase de prototurismo en el siglo XVI (Pérez et al., 2014) hasta

Figura 1. Estrategias de intervención en en los ciclos de vida de los destinos turísticos definidas por Simancas (2015)



otros que establecen como fase inicial del turismo el año 1962 (Nadal y Guitián, 1983) o 1970 (Santana, 2003). También existen diferencias notables al apuntar hacia la fase de estancamiento que algunos autores datan en el año 1980 (Álvarez, 2004, Rodríguez, 2015 y Dorta, 2016), otros en el año 2000 (Pérez y Navas, 2014) y alguno en el año 2006 (Martín, 2011).

Finalmente, hay autores que han establecido consecutivas fases de estancamiento y rejuvenecimiento, por ejemplo relacionadas con crisis económicas internacionales energéticas o económicas (Santana, 2003) o a los distintos booms turísticos (Hernández, 2010 y García, 2014) vinculados a procesos de regeneración turística y de cierta recuperación económica internacional.

Parece lógico pensar que la identificación de las distintas etapas del ciclo de vida del producto turístico en Canarias está íntimamente relacionada con el momento de realización del análisis (Tabla 24). Resulta fácil explicar por qué para Cáceres (2004), al menos hasta el año 2004 no se había producido ninguna etapa de estancamiento o declive o para Domínguez Mújica ocurrió en 2008. Sin embargo, para autores como Santana Turégano (2003), Hernández Martín (2010) y García Cruz (2014) ya en el año 1975 se produjo una cierta recesión, que otros la fijan en el año 1980 (Álvarez, 2004, Rodríguez, 2015 y Dorta, 2016), en el año 2000 (Pérez y Navas, 2014) o en el año 2006 (Martín Rivero et al., 2011).

Tabla 24. Algunas propuestas teóricas sobre las etapas del turismo en Canarias y su ciclo de vida

AUTOR	AÑO	TÍTULO DE LA INVESTIGACIÓN	ETAPAS
Ignacio Nadal Perdomo, Carlos Guitián Ayneto	1983	El sur de Gran Canaria: entre el turismo y la marginación	1962-1969: Inicio 1969-1972: Desarrollo y consolidación 1972-1983: Declive
Atlántida International Consultants S.L.	1988	Libro Blanco del turismo canario	Etapa de Despegue (1958-1973) Etapa de Reajuste (1974-1976) La Primera Crisis (1976-1983) Transición y Reajuste (1983-1985) La Década Expansiva (1986-1996) La Coyuntura de 1997
Manuel Ángel Santana Turégano	2004	Formas de desarrollo turístico, redes y situación de empleo. el caso de Maspalomas (Gran Canaria)	1. Despegue 1970-1975 2. Crisis Petróleo 1975-1980 3. Auge 80's 1981-1987 4. Crisis 90's 1988-1992 5. Auge 90's 1993-1999 6. Crisis 00's 2000-2001
Eduardo Cáceres Morales	2004	El turismo de masas en Canarias	1.1. La fase de iniciación (1960-1974) 1.2. La fase de conformación (1975-1990) 1.3. La fase de consolidación (1991-2004)
Antonio Álvarez Alonso	2004	El ciclo de vida de los destinos turísticos litorales	Fase de descubrimiento (1886-1950) Fase de inicio (1951-1962) Fase de desarrollo (1962-1972) Fase de consolidación (1973-1980) Fase de estancamiento (1980-2003)
Josefina Domínguez Mujica	2008	El modelo turístico de Canarias	1. La primera etapa de desarrollo turístico (siglo XVIII – Primera Guerra Mundial) 2. La expansión turística desde 1920 hasta principios de los años sesenta 3. La evolución vinculada al turismo de masas (1960-2003)

Raúl Hernández Martín	2010	Turismo y desarrollo en Canarias. Las bases para un nuevo modelo	El primer boom, los vuelos chárteres y el aprovechamiento temprano de la coyuntura internacional (expansión 1960-1975; recesión: 1975-1981) El segundo boom, la colonización de nuevos territorios (expansión: 1983-1989; recesión: 1990-92) El tercer boom, Madurez e incertidumbre y crisis de rentabilidad (expansión: 1993-1999; declive, recesión y estancamiento: a partir de 2000-2009)
Raquel Martín Rivero, Yenis M. González Mora, Diana Martín Azami	2011	Evolución del destino puerto de la cruz. un enfoque desde el modelo del ciclo de vida	Exploración - 1800-1870 Implicación - 1870-1959 Desarrollo - 1959-1973 Madurez - 1973-2006 Declive (post-estancamiento) 2006-2011
Isacó Pérez Sosa y Teresa Navas Ferrer	2014	Evolución histórica de dos destinos turísticos internacionales. Maspalomas-Costa Canaria y Costa Brava	1.1 Fase de prototurismo o turismo temprano (S. XVI – S. XVIII) 1.2 Época antigua del turismo A - El nacimiento del turismo (finales S. XVIII – finales S XIX) B - Inicio del turismo en las islas (finales S. XIX – 1ª Guerra Mundial) C - Periodo Bélico (1ª Guerra Mundial - Guerra Civil Española – 2ª Guerra Mundial) 1.3 Época moderna del turismo A - El restablecimiento del turismo (1955-1960) B - Fase de iniciación del turismo de masas (1960-1974) C - Fase de conformación del turismo de masas (1974-1990) D - Fase de consolidación del turismo de masas (1991-2000) 1.4 Época contemporánea del turismo. A - Fase de estancamiento (2000-2010) B - La apuesta por la renovación (a partir de 2010)

Juan Israel García Cruz	2014	El impacto territorial del tercer boom turístico de canarias	<p>1º Fase inicial (Orígenes-1936)</p> <p>2º Conflictos bélicos, autarquía y reconstrucción (1936-1959)</p> <p>3º El Primer Boom Turístico (1960-1974)</p> <p>4º Periodo de recesión económica (1975-1982)</p> <p>5º El Segundo Boom Turístico (1983-1989)</p> <p>6º Crisis económica, reajuste y reactivación turística (1989-1994)</p> <p>7º El Tercer Boom Turístico (1995-2014)</p>
Pablo Rodríguez González	2015	Crisis y renovación en el ciclo de vida de los destinos turísticos. El caso de Puerto de la Cruz, Tenerife	<p>1980-1992: ¿Estancamiento o declive?</p> <p>1993-2006: ¿Rejuvenecimiento o reestructuración?</p> <p>2007-2014: ¿Crisis y recuperación?</p>
Agustín Dorta Rodríguez	2016	El proceso de renovación de la oferta de alojamiento turístico en destinos consolidados: el caso de Puerto de la Cruz (1955-2009)	<p>La fase de desarrollo y consolidación de la oferta turística de alojamiento (1955-1979)</p> <p>La crisis del sector turístico del destino (1973-1979)</p> <p>La fase de obsolescencia de la oferta de alojamiento turístico (1980-1999)</p> <p>La fase de declive de la oferta de alojamiento turístico (2000-2009)</p> <p>La renovación parcial de la oferta de alojamiento (2000-2002)</p> <p>Consolidación de la decadencia en la oferta de alojamiento turístico (2003-2009)</p>
Jorge Sáinz de Aja Curbelo	2017	Método de renovación urbana a partir de la introducción de productos turísticos en zonas urbanas consolidadas	<p>Antecedentes (siglo XIX)</p> <p>Turismo de Masas-Inicio (1960-1975)</p> <p>Conformación (1975-1990)</p> <p>Consolidación (1991-2000)</p>

Fuente: Elaboración propia

3.1.2. El proceso de construcción territorial del destino turístico de San Bartolomé de Tirajana

El desarrollo de la actividad turística de San Bartolomé de Tirajana se explica a partir del análisis de la evolución del desarrollo territorial de la oferta de alojamiento turístico destinado al turismo “de sol y playa” vinculado íntimamente a su ubicación territorial en la isla de Gran Canaria (Figura 2). En este sentido, la bondad climática de esta franja costera, con una temperatura máxima media anual de 24,7º C y una temperatura mínima media de 17,5º C, se configura como uno de sus principales recursos. A estos efectos debe tenerse en cuenta que, según la reciente información ofrecida por Promotur Turismo Canarias, S.A. (Perfil del turista que visita Gran Canaria, 2018), en el año 2018 el 41,9% de los turistas eligieron Gran Canaria por sus playas (el 37,1% en el conjunto de Canarias). En cuanto a los aspectos más relevantes en la elección de Gran Canaria como destino, el 79,9% se refirieron al clima, el 49,1% a la seguridad, el 46,2% al mar, el 44,7% la tranquilidad y el 41,9% a las playas. Y en lo que a las actividades que realizan, el 71,9% de los turistas que visitaron Gran Canaria, se refirieron a la playa.

Figura 2. Franja costera del municipio de San Bartolomé de Tirajana



Fuente: Cartografía y Mapas de Gran Canaria. GRAFCAN.

Para poder comprender la situación actual del destino turístico de San Bartolomé de Tirajana es preciso explicitar el proceso de evolución del sistema que justifica plenamente la necesidad de regeneración, tanto de sus infraestructuras públicas como privadas y, en sí mismo, de la propia naturaleza del destino que pueda implicar un mayor grado de competitividad, a través del incremento progresivo de los niveles de calidad en la prestación de servicios de la actividad turística. Dicha evolución sigue el proceso secuencial de generación-degeneración-regeneración (Simancas, 2015).

Considerando que el desarrollo territorial del turismo de San Bartolomé de Tirajana ha sido objeto de múltiples y diversos estudios (Álvarez, 2004; Álvarez 2012; Bethencourt et al., 2011; Cáceres y Pescador, 2001; Cáceres y Palop, 2007; Franco y Mendoza, 1964; Hernández, 1987; Hernández, 2001, 2010; Llorca y Sosa, 2009; Marrero y Santana, 2008; Martín, 1999; Martínez, 2016; Nadal y Guitián, 1983; Parreño, 2001; Pérez, 2016; Pérez y Navas, 2014; Pescador, 1996; Santana, 2004 y 2012; Santos et al., 2013; Simancas, 2010, 2011, 2015 y 2016; Simancas et al., 2010, 2014, 2017 y 2018; Simancas y García, 2010; Simancas y Ledesma, 2016; Temes-Cordovez, 2017), en nuestro caso destacaremos aquellos hitos que explican la actual necesidad de aplicación de distintas políticas públicas de renovación de los alojamientos turísticos de este ámbito territorial.

3.1.2.1. Los Planes Parciales que crearon el espacio turístico

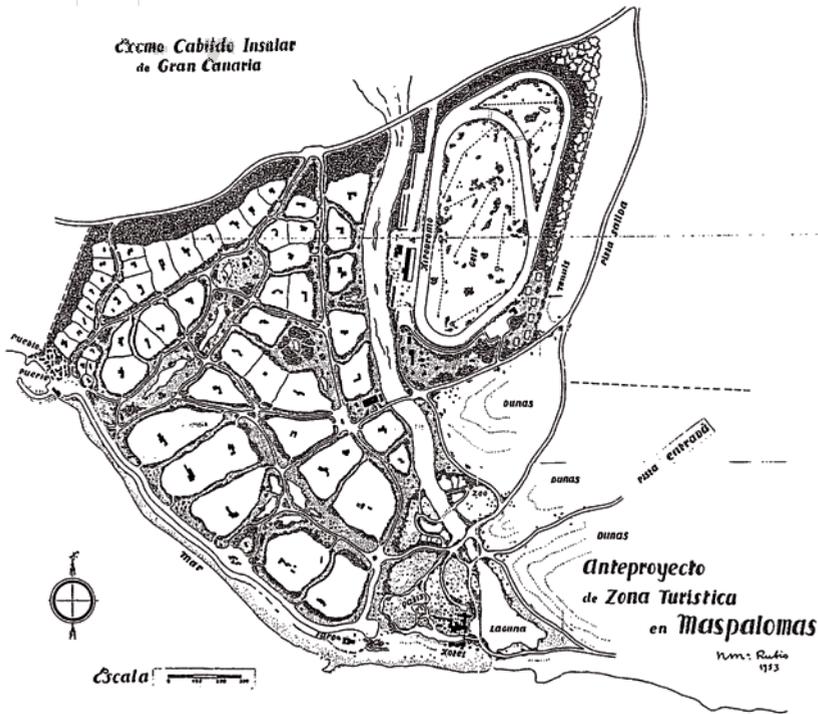
El proceso de urbanización del municipio de San Bartolomé de Tirajana da cuenta de la intensidad y ritmo de ocupación del territorio. Quizás como antecedente más importante deberíamos hacer referencia a un Anteproyecto del año 1953 (Figura 3) que fue el germen de la denominada “Ordenación Turística de Maspalomas”, elaborado por encargo del Cabildo de Gran Canaria al arquitecto y urbanista Nicolás María Rubio Tudurí que tuvo, en su momento, distinta actividad profesional en la isla de Gran Canaria. El Anteproyecto de 1953 partió de la premisa del establecimiento en Maspalomas de un centro de “atracción turística de excepcional importancia”, poniendo en valor el paisaje dunar como principal atractivo. Las zonas de actuación que se contemplaban eran las siguientes:

- a) *Paisaje de dunas*, sobre el que solo proponía actuaciones de caminos, carreteras de acceso y pistas para excursiones a caballo o camello.
- b) *Paisaje de palmeral y lagunas*, destinado a emplazamiento del hotel de tipo “diseminado”; es decir hotel de alto standing rodeado de bungalows. En la zona del palmeral, preservando su carácter natural, llega a proponer hacerlo navegable para piraguas y manifiesta el interés de ubicar en él especies botánicas y herbívoros propios de la zona en régimen de semilibertad. En todo caso acentuaba la necesidad de evitar la evacuación de aguas negras al mar.
- c) *Campos de deporte*, en los que proponía un hipódromo, campo de golf (en principio de 9 hoyos) y pistas de tenis, dotando a estas instalaciones de su correspondiente parking.
- d) *Zonas de habitación privada*, en la que establecía como premisa básica huir del concepto urbe y elegir el de casa-jardín sobre fincas amplias (de 5 hectáreas y menores) y poca urbanización.
- f) *Puerto y pueblo de pescadores*. En este caso y en la zona de Meloneiras trazaba una zona para amarre de yates y otra para embarcaciones de pesca, además de un pueblo de casas de estilo tradicional para vecinos de la zona y para otros negocios accesorios al turismo.

Posteriormente, en el Plan de Ordenación de 1960 (Figura 4) se realizaron dos consideraciones importantes; por un lado se reitera la necesidad de preservación del paisaje dunar y por otro se plantea la necesidad de conservación de la actividad agrícola proponiendo tres áreas de actuación:

- a) *El parador, oasis y faro* en cuya zona manifestó la urgencia en reordenar las casetas allí instaladas y delimitarla de la zona de oasis y charca. Igualmente proponía la construcción de un conjunto de bungalows junto al faro, la preservación del palmeral y de un parador, del que el autor aporta un diseño inicial, junto “al límite Oeste del Arenal, junto a la laguna” que debería ser de escasa altura y que debería confundirse con el paisaje, además de estar subordinado al aspecto natural de la duna. También estableció la necesidad de prevenir el vertido de aguas residuales de este establecimiento al mar y a la playa y, por tanto, establecía como una necesidad urgente la instalación de una estación depuradora a dichos efectos.

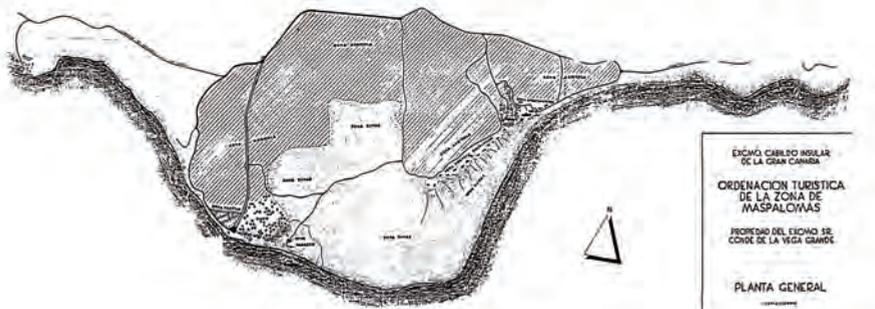
Figura 3. Anteproyecto de zona turística en Maspalomas de 1953



Fuente: Pescador Monagas, Flora. *Viaje a través del patio*, 1996.

- b) *La sección turística de levante* en la que sugería la construcción de un hotel de lujo de 150 habitaciones y alrededor del cual se ubicarían chalets en parcelas mínimas de 400 m² y, junto a ello, zona de servicios complementarios y comerciales e incluso religiosos
- c) *Las residencias aisladas*, que el autor definió como villas destinadas a “un público de alto poder adquisitivo” y que deberían ser ubicadas sobre la cresta de las dunas, dejando delante la zona de playa y detrás una zona agrícola que calificó de “inedificable”, sobre una parcela mínima de media o una hectárea dependiendo de la ubicación, aunque si la demanda no fuera la esperada podrían dividirse las parcelas para adaptarlas así un mercado más mayoritario.

Figura 4. Anteproyecto de zona turística en Maspalomas de 1960



Fuente: Pescador Monagas, Flora. *Viaje a través del patio*, 1996.

Por distintas circunstancias, los anteproyectos iniciales de Rubio Tudurí no terminaron de fraguar y se paralizó la iniciativa pública instada en un primer momento desde el Cabildo de Gran Canaria por quien fuera su Presidente en esos años Matías Vega Guerra, cuyo cambio de destino político condicionó o, al menos, pospuso el devenir de esta zona de la isla y, concretamente, del destino turístico de San Bartolomé de Tirajana.

A principios de los años 70 tiene lugar el mayor proceso de desarrollo turístico-urbanístico de San Bartolomé de Tirajana alrededor del proyecto de urbanización Maspalomas-Costa Canaria que tiene su origen en 1960 en el marco de otro concurso internacional en Málaga convocado por el Conde de la Vega Grande Alejandro del Castillo y desde el que se promueve un concurso internacional de ideas, cuyas bases se fijan en el año 1961 conforme al Reglamento de Concursos Internacionales de Arquitectura y Urbanismo de la Unión Internacional de Arquitectos (Nadal y Guitián, 1983). En este aparatado destaca sobremanera la intervención de esta organización no gubernamental, reconocida por la UNESCO como la única unión arquitectónica que actuaba internacionalmente en aquellos momentos. La idea de la urbanización turística había tenido una notable aceptación en Madrid y fue presentada por la familia Del Castillo al duque de Luna (Director General de Turismo) y su secretario Enrique Silvela, Miguel Ángel García Lemas (Director General de Arquitectura), Pedro Bidagor (Director General de Urbanismo), Mariano

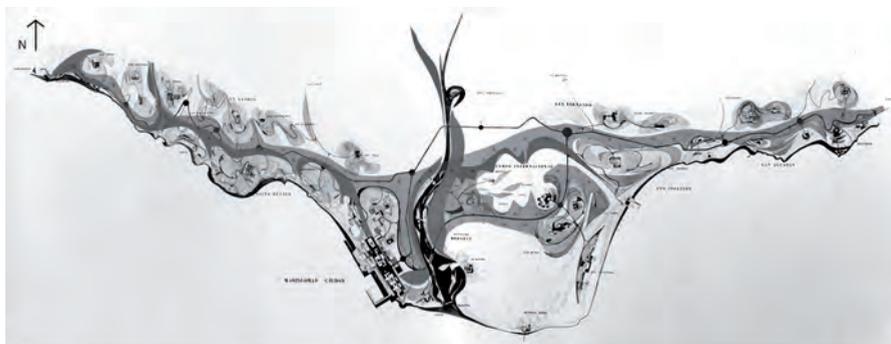
Serrano Mendicute (Secretario General del Consejo Superior del Colegio de Arquitectos) y Luis Blanco Soler (representante en España de la U.I.A.). Ante la ausencia de una adecuada cartografía para proceder a la ejecución de la urbanización y a los efectos de la preparación e impresión de la memoria necesaria para la celebración del concurso, la familia del Castillo tuvo que contratar los servicios de T.F.A. (Trabajos Fotográficos Aéreos), que desplazaron a la isla un avión especial para realizar dichos trabajos.

El concurso fue presentado a la prensa en la sede de Vegueta de la familia del Castillo el día 8 de noviembre de 1960 y posteriormente publicado en la revista *Architecture d'aujourd'hui*. El día 9 de enero de 1961 se falló el concurso cuyo jurado estaba presidido por Van den Broek, decano de la Universidad Tecnológica de Arquitectura de Delft (Holanda) y al que acompañaban Franco Albini, catedrático de Arquitectura del Instituto Universitario de Venecia (Italia), Pierre Vagó, Secretario general de la Unión Internacional de Arquitectos (U.I.A.) y director de estudios de Cinco Escuelas de Arquitectura (Bélgica), Luis Blanco Soler, decano-presidente del Colegio de Arquitectos de Madrid, Antonio Perpiñá Sebría, catedrático de Urbanismo de la Escuela superior de Arquitectura de Madrid y Manuel de la Peña, arquitecto del Instituto Nacional de la Vivienda de Las Palmas y colaborador técnico del Conde de la Vega Grande (Álvarez, 2012), propietario de los terrenos donde se habría de ubicar la urbanización.

Fue el proyecto del Atelier francés AS ATEA+SETAP (Société Pour l'Étude de Technique d'Aménagements Planifiés) — conformado por los arquitectos Guy Lagneau, Michel Weill, Jean Dimitrijevic, René Bartholin, el economista Phillipe Gennet, el arquitecto-ingeniero Yvan Seifert, el ingeniero Lucien Variney y el maquetista Jean David — el ganador del referido concurso (Figura 5).

El Plan ganador del Concurso Internacional establecía como superficie urbanizable 1085 hectáreas (Tabla 25) para una capacidad alojativa de aproximadamente 60 mil personas (Hernández, 2010). Se inició en 1964 con la formulación de tres proyectos que ocupaban una extensión de 73 hectáreas en la zona de San Agustín, El Oasis y Morro Besudo. Su característica edificatoria común fue la de ciudad-jardín, a lo que se añade en

Figura 5. Plan presentado en enero de 1961 por la SETAP



Fuente: Álvarez León, 2012

Tabla 25. Zonificación de Maspalomas-Costa Canaria propuesta por el SETAP

ZONA	SUPERFICIE DISPONIBLE (ha)	HABITANTES/ HECTÁREA	POBLACIÓN PREVISTA (hvabts.)
San Pedro	157	50	7700
Pasito Blanco	122	75	6300
Ciudad de Maspalomas	305	80	12 300
Los Ingleses	131	70	9800
San Agustín	164	70	12 200
Campo Internacional	119	30-40	4400
San Fernando	87	80	7000
TOTAL	1085	455-465	59 700

Fuente: Nadal Perdomo, I. y Guitián Ayneto, C. (1983): "El Sur de Gran Canaria: entre el turismo y la marginación". *Cuadernos Canarios de Ciencias Sociales*, nº 9, Caja Insular de Ahorros de Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura, Madrid. Elaboración propia.

1969 el Plan Parcial de Rocas Rojas-La Gloria. En los mismos años y en otra parte del municipio se desarrollaron los Planes Parciales de El Oasis (1964), Playa del Inglés (1965), El Veril (1967), Monte León (1969) y, sobre todo, el denominado Plan Parcial de Campo de Golf (1969), con más de 121 hectáreas, de las cuales casi el 80 % estaban destinadas a dos campos

de golf. Las indicaciones previstas en el proyecto SETAP se abandonaron en estos primeros años, ya que, por ejemplo, el propio entorno de El Oasis estaba preservado de toda construcción en el proyecto original (Parreño, 2001).

El restaurante La Rotonda de San Agustín fue la primera infraestructura turística que se acometió, seguido de las urbanizaciones de Playa del Inglés, El Veril, y la ampliación hacia el oeste de Playa del Inglés. Más tarde se construirían los apartamentos y hoteles del Oasis de Maspalomas y, posteriormente, los del Campo Internacional, Sonnenland y, finalmente, el área de Meloneras, de manera consecutiva.

En este momento inicial se proyectan las primeras inversiones de calado en el sur de Gran Canaria al amparo del proyecto ganador del concurso Maspalomas-Costa Canaria, pero que obviaba la necesaria aplicación de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, vigente en aquel momento y que pasó desapercibida para los redactores de lo que realmente podía definirse como un Plan Director (Cáceres, 1988) que determinaba necesariamente:

Artículo cuarenta.- 1. Las personas privadas podrán formar Planes municipales, comarcales, especiales y proyectos de urbanización

2. Si hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, les serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción, y podrán ejercer en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa

Artículo cuarenta y uno.- 1 Los Planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el capítulo primero.

2 Cuando se refieran a .urbanizaciones particulares se habrán de consignar, además, los siguientes datos:

- a) Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.*
- b) Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.*
- c) Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.*

- d) Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.*
- e) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos; y*
- f) Medios económicos de toda índole.*

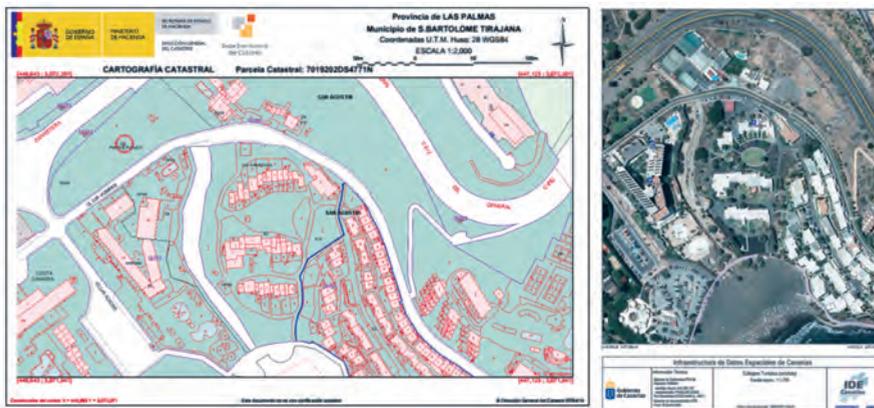
La planificación territorial contemplada hasta ese momento, tanto en las propuestas elaboradas por Rubio Tudurí como en el proyecto elaborado por la SETAP, intentó combinar la existencia de un espacio geográfico con valores paisajísticos de indudable atractivo con la posibilidad de obtener cuantiosas plusvalías como consecuencia de su futuro proceso urbanizador. Por ello, el desafío en aquellos primeros momentos se centró en urbanizar el ámbito territorial de interés, sin que mermaran los atractivos turísticos presentes hasta ese momento.

El complejo denominado Los Caracoles fue el primero de los establecimientos alojativos que inician la urbanización y que figura actualmente en el Patronato de Turismo de Gran Canaria con 10 unidades y 48 plazas alojativas (Figuras 6 y 7). Sin embargo, en virtud de los datos que constan en la Dirección General del Catastro, el proyecto que se edificó sobre una parcela de 15 462 m² contaba con 29 fincas de las cuales ocho de ellas tenían 77 m² y el resto de 95 m². Este proyecto data en la Dirección General del Catastro del año 1966, aunque su inauguración oficial consta en febrero de 1964 (Franco y Mendoza, 1964).

Los Caracoles fue un proyecto del arquitecto Manuel de la Peña, quien jugaría un relevante papel como director del proyecto de la Urbanización Maspalomas-Costa Canaria; De la Peña contribuyó decisivamente al impulso de los proyectos de la urbanización de Rocas Rojas (aprobado en 1969), la Ampliación de Playa del Inglés, la Segunda Fase de la ampliación de Playa del Inglés, la urbanización de Playa del Águila (estos 3 últimos aprobados en 1971), San Fernando (aprobado en 1972) e incluso una obra emblemática como el Templo Ecuménico inaugurado en 1971. El propio De la Peña sugirió trasladar los establecimientos de mayor categoría a la zona oeste del municipio, que entendía de mayor calidad (Nadal y Guitián, 1983).

De esa época también es el Restaurante La Rotonda (Figuras 8 y 9), hoy ya desaparecido, que fue construido sobre una parcela de 1610 m² en la

Figura 6. Complejo de bungalows Los Caracoles



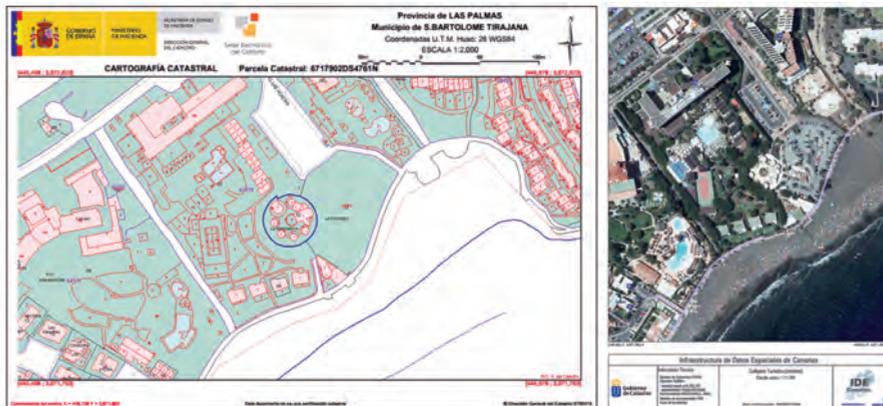
Fuente: Dirección General del Catastro. MEH.

Figura 7. Complejo de bungalows Los Caracoles



Fuente: “Maspalomas: las Raíces del Progreso”, Pedro José Franco López “Estructuralismo y Experimentación en la Arquitectura de los 60”.

Figura 8. Restaurante La Rotonda



Fuente: Dirección General del Catastro. MEH.

Figura 9. Restaurante La Rotonda



Fuente: “Maspalomas: las Raíces del Progreso”, Pedro José Franco López “Estructuralismo y Experimentación en la Arquitectura de los 60”.

misma zona de San Agustín y de la que actualmente se han segregado 8 fincas para uso comercial.

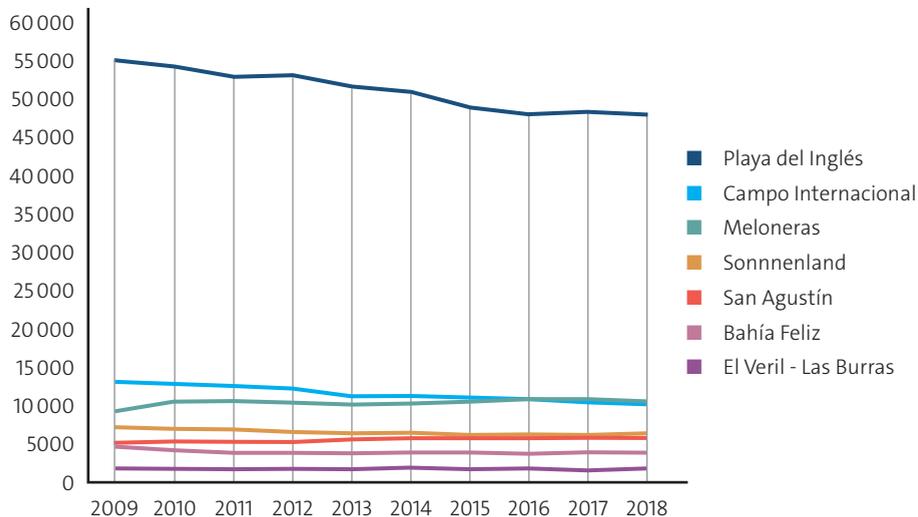
Desde el momento mismo en que se instaló la estaca topográfica que marcó el inicio de la urbanización el 15 de octubre de 1962 (Franco López, 1964) hasta el año 1976, se produjo el primer gran desarrollo urbanístico de San Bartolomé de Tirajana. Alrededor de 866 hectáreas del municipio fueron objeto de un proceso de crecimiento y expansión pormenorizada a través de Planes Parciales, que determinarían no solo el futuro del municipio, sino su importancia como motor turístico de la isla de Gran Canaria (Tabla 27).

El Plan Parcial de Campo de Golf, con una afección de 121,5 hectáreas (1969), y Sonnenland (1973) con una superficie de 63,3 hectáreas destacan sobremanera en este período. Ambos se completarían con la aprobación definitiva del Plan Parcial de Campo Internacional en el año 1980, que afectaría a 243,4 hectáreas, el más importante de esa primera época de desarrollo.

De la misma manera, en el año 1971 se aprobó el Plan Parcial de Ampliación de Playa del Inglés 2ª Fase que con sus 233 hectáreas, configuraría el polo de atracción turística más importante del municipio con una media aproximada de 50 000 plazas turísticas en los últimos 10 años (Gráfico 3 y Tabla 26).

En el año 1964 se aprueban los Planes Parciales de San Agustín, El Oasis y Morro Besudo, que agrupan las primeras 73 hectáreas ordenadas en el ámbito turístico del municipio. En el año 1965 se aprobó el Plan Parcial de Playa del Inglés, el origen de la urbanización actual que afecta a 46,6 hectáreas. Las zonas de La Gloria (1966) y El Veril (1967) van completando la urbanización con su consecuente ordenación pormenorizada. En el año 1969 se produce un nuevo impulso con la aprobación de los Planes Parciales de Las Burras, Rocas Rojas, Monteleón y, sobre todo, Campo de Golf, que, con 121,5 hectáreas, sería el proyecto más ambicioso de esos primeros años. Posteriormente, en el año 1970, se amplió la urbanización Morro Besudo. En 1971 se produjo otro de los hitos urbanísticos del municipio de San Bartolomé de Tirajana: la aprobación del Plan Parcial de Ampliación de Playa del Inglés 2ª Fase con 233 hectáreas que, junto al Plan Parcial de la Parcela V de Playa del Inglés y el de Playa del Águila completarían ocho años de una intensa actividad urbanística.

Gráfico 3. Evolución de las plazas alojativas por microdestinos en San Bartolomé de Tirajana. Período 2009-2018



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Tabla 26. Evolución de las plazas turísticas por microdestinos de San Bartolomé de Tirajana. Período 2009-2018

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Meloneras	9496	10624	10651	10620	10256	10451	10778	10788	10788	10571
Sonnenland	7183	7148	6944	6528	6475	6459	6207	6283	6158	6318
Campo Internacional	13005	12981	12544	12216	11262	11178	10996	10811	10553	10133
Playa del Inglés	54743	54078	52633	52675	51115	50566	48567	47530	47972	47718
El Veril - Las Burras	2013	1926	1992	2044	2044	2047	2045	2018	1834	1986
San Agustín	5332	5395	5428	5490	5755	5957	5943	5977	5969	5901
Bahía Feliz	4704	4250	3989	3989	3989	3989	3989	3849	3989	3997
San Bartolomé de Tirajana	96476	96402	94181	93562	90896	90647	88525	87256	87263	86624

Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

En 1972 se produjo la primera gran apuesta por la urbanización con destino a residencia de los nuevos empleados que se trasladaban a esta zona de la isla, en concreto, a San Fernando (36,75 ha). El desarrollo de la urbanización turística se expandió a otra zona del municipio con la aprobación del Plan Parcial de Lilolandia-Bahía Feliz que afectó a 35,5 hectáreas.

En ese mismo año se aprobó el Plan Especial de Ordenación Turística, denominado “Lago de Maspalomas”, aprobado definitivamente el 20 de julio de 1972 que afectaba a más de 243 hectáreas del municipio, en el cual se omitieron varios aspectos de la normativa del suelo (Simancas, 2015); lo que motivó que fuera anulado por sentencia del Tribunal Supremo (Sala Cuarta) de 8 de julio de 1976, y que según su propio texto “no puede menos de calificarse como graves y palmarias, consistiendo sustancialmente en la conversión de amplias zonas reservadas para industrias, campings y deportivas a usos edificatorios residenciales y hosteleros, con variación del trazado viario”.

En 1973 se aprobó el Plan Parcial de Sonnenland, que incorporó 63,3 hectáreas de urbanización turística a esta zona del municipio y en 1975 el Plan Parcial de La Gloria II (11,3 ha). Las necesidades de suelo residencial en estos años animaron a la aprobación del Plan Parcial de San Fernando I (Botánico) con una extensión de 41,2 hectáreas. Como conclusión de la década de los setenta se aprobó en 1976 el Plan Especial de Ordenación de Pasito Blanco que incorpora un nuevo foco de atracción turística con más de 18 hectáreas de afección.

El 1980 se inició una de las operaciones urbanísticas más ambiciosas del municipio: la aprobación definitiva del Plan Parcial de Campo Internacional con más de 243 hectáreas de suelo. Esta será la única operación de ordenación de suelo turístico en esta década que estuvo marcada por el crecimiento de la urbanización residencial con la aprobación de los Planes de Ampliación de San Fernando (1982), Bellavista (1987), El Tablero T3 (1987) y San Fernando III (1989). Igualmente se incorporó suelo industrial al municipio con la aprobación del Plan Parcial de El Tablero Polígono Industrial (1989). En esos años, el suelo residencial e industrial afectado por estas operaciones superaron las 184 hectáreas.

Tabla 27. Evolución del desarrollo urbanístico de San Bartolomé de Tirajana. Planes Parciales por años de aprobación y hectáreas. Período 1964-2004

PLAN PARCIAL	AÑO DE APROBACIÓN	SUPERFICIE/ HECTÁREAS
San Agustín	1964	51,6
El Oasis	1964	11,7
Morro Besudo	1964	9,7
Playa del Inglés	1965	46,5
La Gloria	1966	6,89
El Veril	1967	34,7
Las Burras	1969	10,29
Rocas Rojas	1969	31,78
Monteleón	1969	81,54
Campo de Golf	1969	121,5
Ampliación Parcela I Morro Besudo	1970	5,2
Ampliación Playa del Inglés 2ª Fase	1971	233
Parcela V Playa del Inglés	1971	4,6
Playa del Águila	1971	11
San Fernando	1972	36,75
Lilolandia-Bahía Feliz	1972	35,5
Lago de Maspalomas	1972	243,4 (anulado STS 1977)
Sonnenland	1973	63,3
La Gloria II	1975	11,3
San Fernando I (Botánico)	1976	41,2
P.E.O. Pasito Blanco	1976	18,28
Campo Internacional	1980	243,4
Ampliación San Fernando II	1982	17,48
Bellavista	1987	11,6
El Tablero T-3	1987	94,7*
San Fernando III	1989	51,1
El Tablero Polígono Industrial	1989	9,4
El Tablero T-5	1991	
El Tablero T-7	1991	
Tarajalillo Sector 4	1992	7,98
El Tablero T-2	1992	

El Tablero T-1	1993	5,2
El Tablero T-13	1994	
Monteleón II	1994	77,50
Ampliación I de Castillo del Romeral	1995	11,55
El Tablero T-8	1996	11,9
Plan Parcial Montaña La Data	1997	45,3
Anexo II Playa del Inglés	1997	72,3
Plan Parcial Sector ST3. Monteleón	1997	72,3
Hornillo 3-A	1997	11,6
P.E.O. Litoral Bahía Feliz	1997	22 (anulado STS 2010)
Aldea Blanca	1998	1,3
El Tablero S-21	1999	26,7
Lomo Maspalomas SUP 16	1999	12,5
Golf Meloneras	1999	105,3
Plan Parcial Sector 3 de SUP Las Casas	1999	3
Sector 5- Pasito Blanco	1999	16
Castillo Costa-Sup-S-7 Castillo del Romeral	1999	9,7
Meloneras 2B	1999	44,6
Meloneras 2A	2000	121,8
Sector 19 El Hornillo 3C-1	2001	13,4
Sector SUP-4 El Pajar	2003	9,3
Salobre Golf	2001	303,28
El Tablero T-4	2004	2,4

* Superficie total de los Planes Parciales de El Tablero T-3, T-5, T-7, T-2 y T-13

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

Fuente: *Evolución y forma urbanas en Maspalomas-Costa Canaria (1962-2001): Entre la euforia y la presunción de sostenibilidad*. Rafael de Miguel González.

Fuente: Bases de Datos de Planeamiento GRAFCAN. SITCAN Datos Abiertos del Gobierno de Canarias. GOBCAN.

Elaboración propia.

La década de los años noventa se caracterizó por un extraordinario desarrollo de suelo residencial. Se aprobaron los Planes Parciales de El Hor-

nillo 3-A, El Tablero T1, T2, T5, T7, T8, T13 y Tablero SUP21, Montealeón II, Ampliación de El Castillo del Romeral, Montaña La Data, ST3 Montealeón, Aldea Blanca, Lomo de Maspalomas SUP16, 3 SUP 3 Las Casas y Castillo Costa SUP7. El total de hectáreas afectadas se elevó a 288. Ello modificó definitivamente el aspecto exclusivamente turístico del municipio.

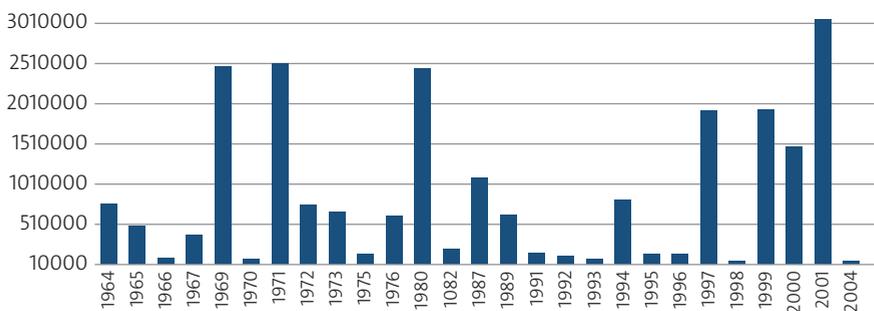
En esa misma década solo se produjeron cinco operaciones de desigual calado: la aprobación del Plan Parcial de Tarajalillo SUP4 (7,98 ha), el Anexo II de Playa del Inglés (72,3 ha), Meloneras 2B (44,6 ha), el SUP5 Pasito Blanco (16 ha) y el Plan Parcial de Golf Meloneras (44,6 ha).

Aunque en 1997 se aprobó el Plan Especial de Ordenación del Litoral Bahía Feliz con afección de 26,7 hectáreas, el 21 de mayo de 2010 la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo declaró no haber lugar al Recurso de Casación interpuesto por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana contra la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias en fecha de 27 de enero de 2006, estimatoria del recurso deducido contra la Resolución de la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 25 de febrero de 1997 por la que se acordaba aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación del Litoral Bahía Feliz, quedando desde ese momento anulado. El tribunal se basó básicamente en que “ni el Ayuntamiento tiene competencia para diseñar, establecer y ejecutar la construcción de un puerto deportivo en su término municipal, ni tal actuación puede ser «convalidada», según pretende el Ayuntamiento recurrente, por la Comunidad Autónoma con motivo de la aprobación definitiva de un Plan Especial de Urbanismo”.

El año 2000 se inició con la aprobación del ambicioso Plan Parcial de Meloneras 2A que afectó a 121,8 hectáreas, aunque continuó el desarrollo del suelo residencial con la aprobación de los Planes Parciales de de SUP El Pajar (9,3 ha) y El Hornillo 3C-1A (13,4 ha).

El 4 de octubre de 2001 se aprobó la última y más importante actuación urbanística de carácter turístico de San Bartolomé de Tirajana; nos referimos a la aprobación definitiva por parte de la COTMAC del Plan Parcial de Salobre Golf. Con una superficie de 303,28 hectáreas, se incorporó un nuevo polo de atracción turística alejada de la zona costera, con un uso denominado “Deportivo Golf”, cuya superficie edificable se esta-

Gráfico 4. Planes Parciales de San Bartolomé de Tirajana por años de aprobación definitiva y superficie (en hectáreas). Periodo 1964-2004



Fuente: Elaboración propia.

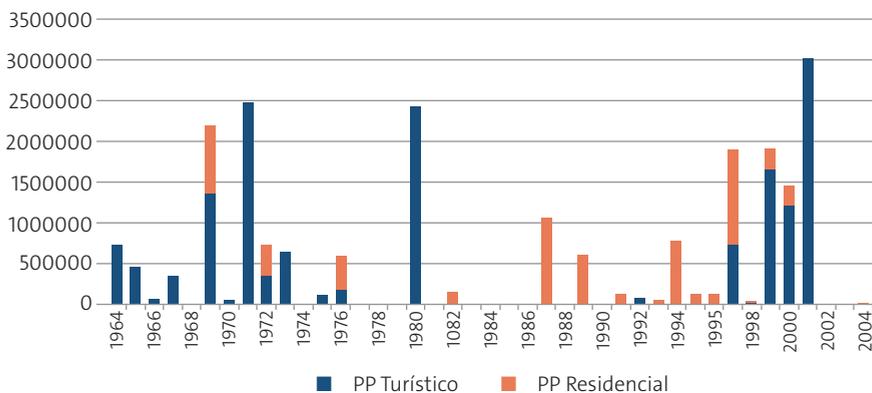
bleció en 26,8 hectáreas con una previsión de 6922 plazas turísticas, aunque en el propio documento del Plan Parcial aparece una corrección manual que las reduce a 6827. El último Plan Parcial del que se tiene conocimiento de aprobación definitiva es el de El Tablero T4 en el año 2004 (2,4 ha), de contenido eminentemente residencial y que concluiría cuarenta años de conformación de la estructura actual (residencial y turística) de San Bartolomé de Tirajana (Gráficos 4 y 5).

Este desarrollo territorial del turismo en San Bartolomé de Tirajana generó un desplazamiento de los turistas desde Las Palmas de Gran Canaria. Asimismo, explica el incremento exponencial del número de turistas llegados a Gran Canaria en ese período (Gráfico 6).

Desde 1958 se produce un incremento anual continuado de llegadas de turistas hasta el año 1978. Concretamente, el incremento en 1960 con relación al año anterior fue de más del 85% alcanzando 46 232 visitantes. En 1963 llegaron 100 567 turistas y en 1970, con un incremento con relación al año anterior del 21,37%, 466 632 visitantes.

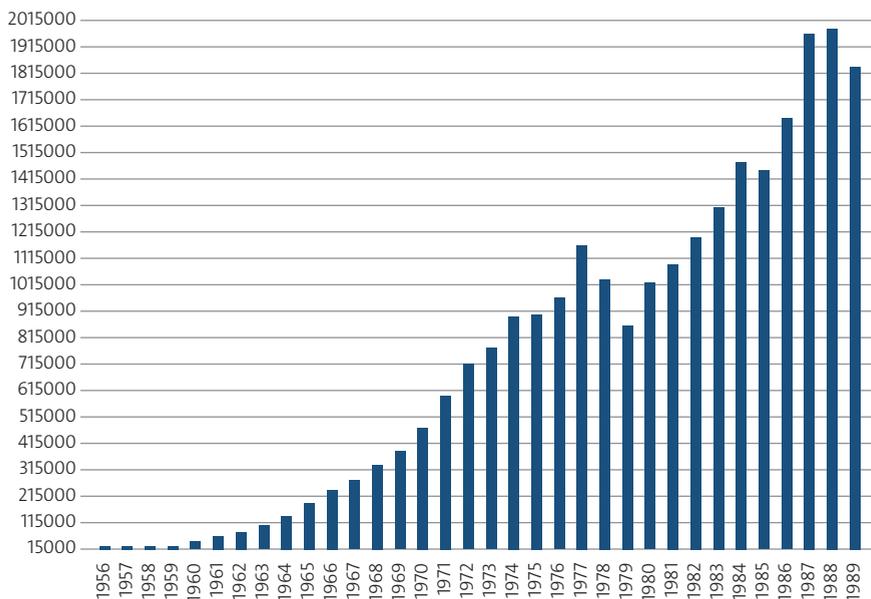
En 1977, después de cierta ralentización del crecimiento y con un incremento del 21,69% en relación con el ejercicio precedente, se alcanzó la cifra de 1169 224 turistas. Durante los años 1978 y 1979 se producen sendos retrocesos en el número de visitantes con decrementos del 11,78% y del 16,21% respectivamente, como consecuencia de la denominada

Gráfico 5. Planes Parciales Residenciales y Turísticos de San Bartolomé de Tirajana por años de aprobación definitiva y superficie (en Hectáreas). Período 1964-2004



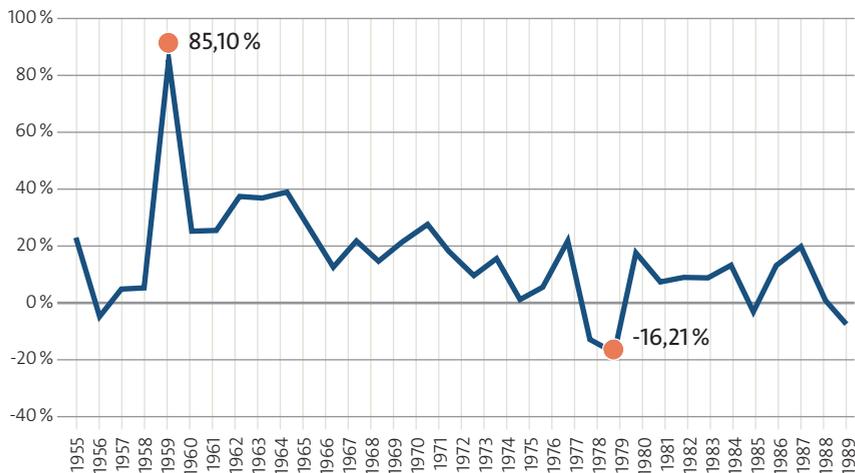
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 6. Evolución de la entrada de turistas a Gran Canaria en el período 1955-1989



Fuente: Nadal y Guitián (1983) Fuente: Santana Santana, Antonio; Morales Matos, Guillermo. Procesos de construcción y transformación del espacio litoral grancanario inducidos por el fenómeno turístico. *Ería: Revista Cuatrimestral de Geografía*, 1993, nº 32. Elaboración propia.

Gráfico 7. Variación porcentual anual de la evolución de la entrada de turistas a Gran Canaria en el periodo 1955-1989



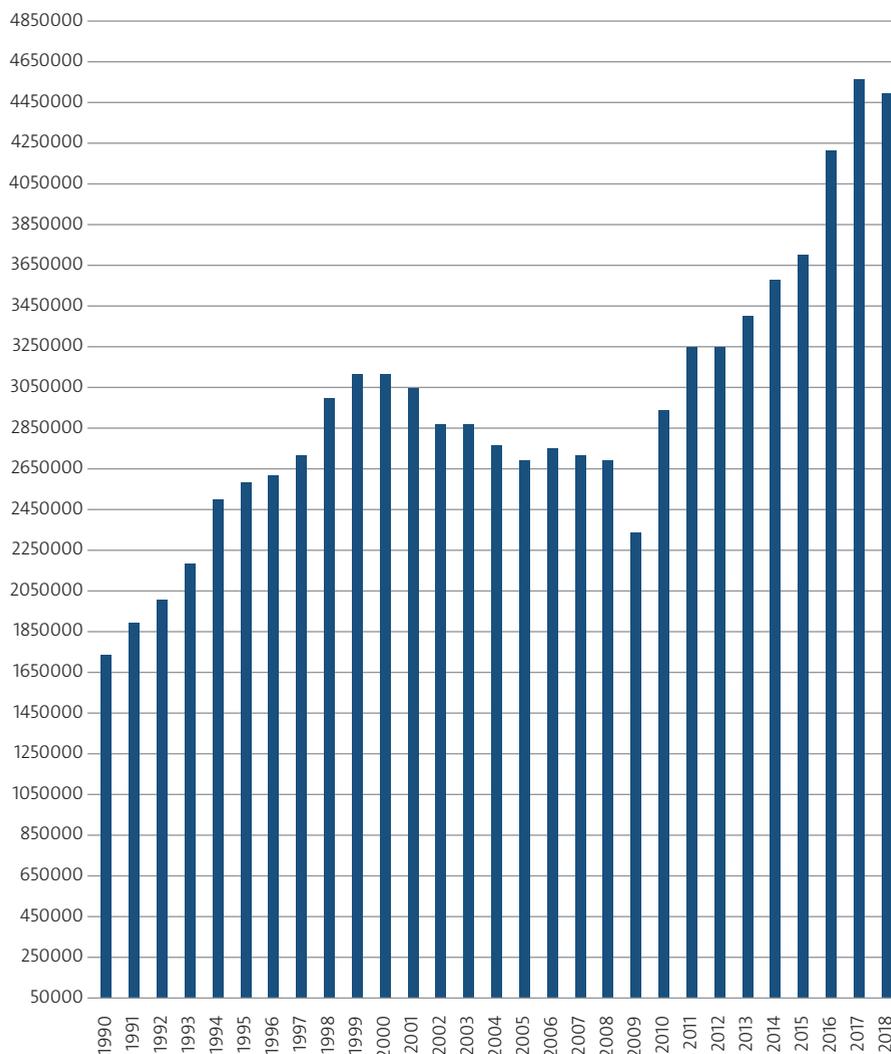
Fuente: Elaboración propia.

“Crisis del Petróleo”, disminuyendo los turistas hasta los 864 258. Sin embargo, el crecimiento continuó hasta el año 1988, en el que se alcanzaron 190 000 de turistas (Gráficos 6 y 7).

Durante los años 1989 y 1990 se producen nuevos retrocesos del 7,39% y del 5,76% respectivamente, que reduce el número de turistas en 253 092, dejando la cifra final en 1736 908, entre otras circunstancias, debido a la Guerra del Golfo que originó una fuerte contención del gasto de las familias ante la incertidumbre que el conflicto provocó en el ámbito internacional. Sin embargo, desde el año 1990 y hasta el año 1999, los incrementos fueron constantes destacando el 13,98% del año 1994 y cuyo final del período trae a Gran Canaria un total de 3136 262 de turistas (Gráficos 8 y 9).

El porcentaje de participación de San Bartolomé de Tirajana en lo que al número de turistas se refiere con relación a la Isla de Gran Canaria, ha tenido un comportamiento también variable a lo largo de los años. Si bien en unos primeros años del turismo a mediados del siglo XX, en el año 1970, San Bartolomé de Tirajana solo asumía el 10,98% del turismo

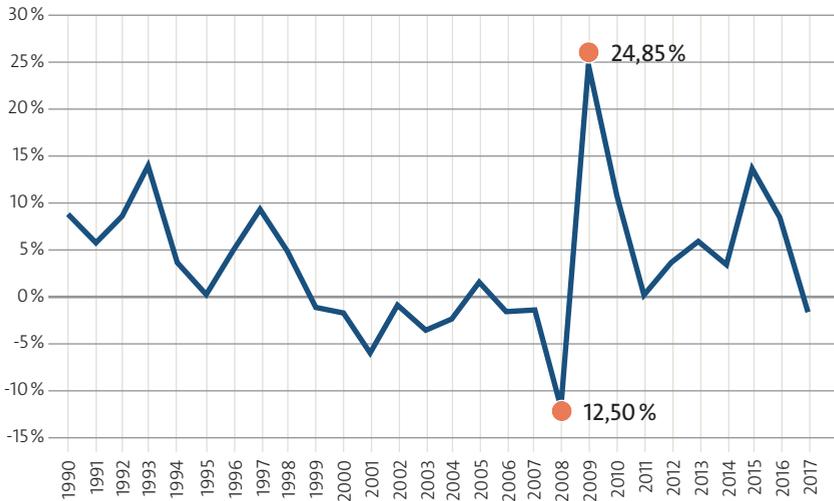
Gráfico 8. Evolución de la entrada de turistas a Gran Canaria en el período 1990-2018



Fuente: PROMOTUR. Patronato de Turismo de Gran Canaria. ISTAC. Elaboración propia.

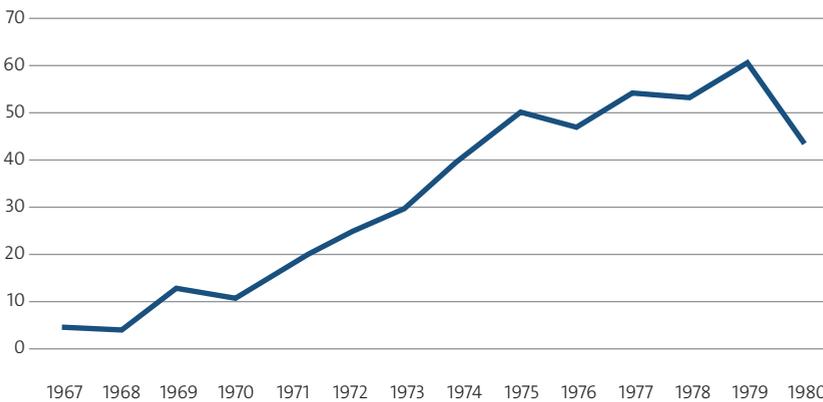
total de Gran Canaria, esta cifra evoluciona de manera prácticamente constante hasta el año 1979, en el que dicha participación se eleva al 60,45%, aunque en el año 1980 baja hasta un 43,50% (Gráfico 10).

Gráfico 9. Variación porcentual anual de la evolución de la entrada de turistas a Gran Canaria en el período 1990-2017



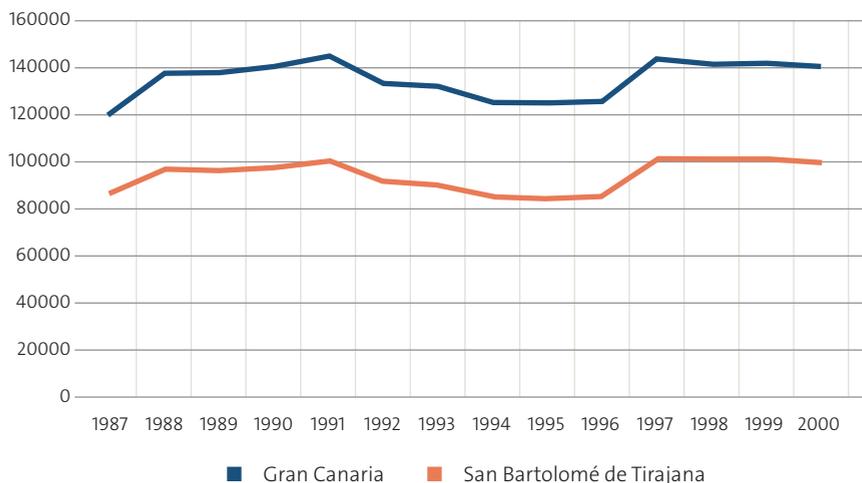
Fuente: PROMOTUR. Patronato de Turismo de Gran Canaria. ISTAC. Elaboración propia.

Gráfico 10. Variación porcentual anual de participación del número de turistas de San Bartolomé de Tirajana con relación a la isla de Gran Canaria en el período 1967-1980



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 11. Variación del número de turistas de San Bartolomé de Tirajana y de la isla de Gran Canaria en el período 1987-2000



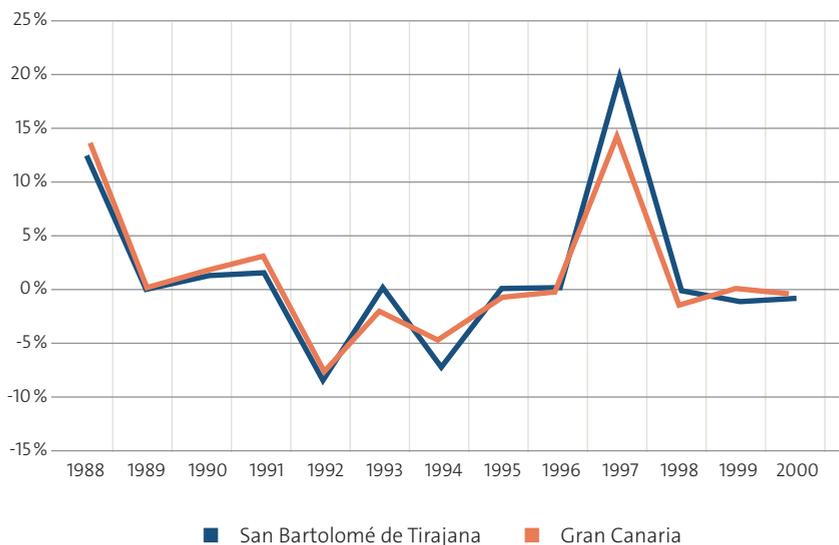
Fuente: Elaboración propia.

3.1.2.2. La obsolescencia del destino turístico de litoral de San Bartolomé de Tirajana

Desde las 40 primeras plazas turísticas creadas en San Bartolomé de Tirajana en el año 1964 hasta el año 1979, en el que se constata la existencia de 62 022 plazas alojativas, son más de 866 hectáreas afectadas por los distintos Planes Parciales y sobre las que se crearon prácticamente todas las piezas turísticas del municipio sureño (Anexo 2).

A partir del año 1987, en el cual se dispone de estadísticas más fiables, una vez aprobados los Planes Parciales desde el año 1980 del Campo Internacional (243 ha), Tarajalillo (7,98 ha), Anexo II Playa del Inglés (72,3 ha), Meloneras 2B (44,6 ha), Pasito Blanco (16 ha), Plan Parcial de Meloneras Golf (44,6 ha), Meloneras 2A (141,8 ha) y Salobre Golf (303,28 ha), la estructura alojativa y de actividad complementaria del destino turístico queda conformada de manera definitiva. El número de plazas alojativas, a pesar de la afección de suelo turístico por Planes Parciales en

Gráfico 12. Variación porcentual del número de turistas de San Bartolomé de Tirajana y de la isla de Gran Canaria en el período 1987-2000



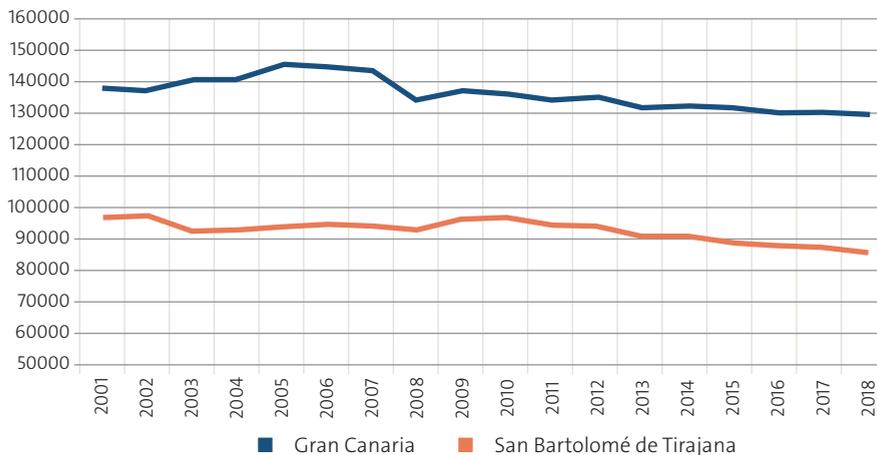
Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

constante crecimiento, tiene un comportamiento que en Gran Canaria alcanza su máximo en el año 1991 con un total de 146 702 plazas alojativas. Por su parte, San Bartolomé de Tirajana cuenta con la cifra más alta en el año 1997 con un total de 102 027 plazas alojativas.

La evolución paralela del número de turistas desde el año 1987 (Gráfico 11) nos ofrece una idea clara, no solo del recorrido que el destino Gran Canaria (y por ende San Bartolomé de Tirajana) ha seguido en el período considerado, sino del peso del municipio sureño en el comportamiento de la entrada de turistas en la isla, observándose como los períodos de incremento y disminución de turistas se encuentran íntimamente relacionados, lo que igualmente se observa en el Gráfico 12, dada la variación porcentual anual de todo el período considerado.

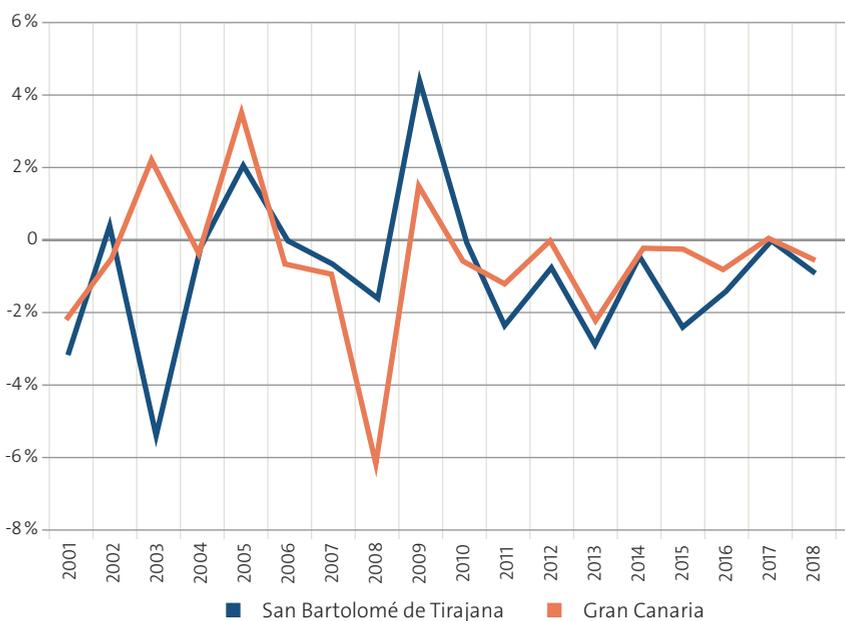
Es cierto que la cifra de 100 000 plazas alojativas en San Bartolomé de Tirajana se mantiene hasta el año 2000. A partir de dicho año comienza un leve pero continuado descenso y la evolución de Gran Canaria y San

Gráfico 13. Variación del número de turistas de San Bartolomé de Tirajana y de la isla de Gran Canaria en el período 2001-2018



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Gráfico 14. Variación porcentual del número de turistas de San Bartolomé de Tirajana y de la isla de Gran Canaria en el período 2001-2018



Fuente: ISTAC. Elaboración propia.

Bartolomé de Tirajana es prácticamente paralela. A partir del año 2001 se inicia un retroceso tanto en la isla como en el municipio sureño, con algunos momentos de crecimientos pero que desembocará a mediados de 2018 en una reducción de plazas alojativas, hasta llegar a las 81 283 en el municipio de San Bartolomé de Tirajana y 142 918 en la isla de Gran Canaria (Gráficos 13 y 14).

Esta información relativa a la evolución de los Planes Parciales ejecutados en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, y la propia trayectoria del número de plazas turísticas, nos permiten deducir la antigüedad de los establecimientos alojativos turísticos del municipio tirajanero con mayor precisión.

A la vista de los datos obtenidos, con más fiabilidad desde 1964 a 1974 y desde 1987 hasta la actualidad, en los 55 años de desarrollo turístico del municipio de San Bartolomé de Tirajana, se produjo un momento de inflexión en la tendencia de crecimiento de las plazas turísticas en el año 1997 (102 027), comenzando a partir de ese momento una desaceleración de dicho proceso hasta la desaparición de un total de 15 458 plazas turísticas en el año 2018, después de 22 años de una disminución que en algunos años llegó a ser del -5,42% (2003), aunque con un leve crecimiento en el año 2009 del 4,46%.

En el global de la isla de Gran Canaria, partiendo del primer dato del siglo XX en el año 1964 (2717 plazas alojativas), el punto álgido se alcanzó en el año 1991 con 146 702 plazas alojativas y, a pesar de distintos momentos de incrementos y descensos, en el año 2018 el número de plazas turísticas era de 130 212; lo que significó una pérdida de 16 490 plazas alojativas en 28 años.

Los datos ofrecidos por el Patronato de Turismo de Gran Canaria, ofrecen la cifra en el año 2018 de 80 186 plazas turísticas distribuidas en todos los polos turísticos del municipio, de las cuales más del 52% están ubicadas en el ámbito de Playa del Inglés (Anexo 3).

Tabla 28. Plazas y unidades turísticas en San Bartolomé de Tirajana por microdestinos. 2018

Microdestino	PLAZAS	UNIDADES
Bahía Feliz	2282	890
Playa del Águila	144	49
Rocas Rojas-La Gloria	1739	701
San Agustín	6398	2570
Las Burras	645	230
Playa del Inglés	42 292	16 300
Campo Internacional-Campo de Golf	5997	2032
El Oasis	12 624	5062
Meloneras	6405	3285
Sonnenland	1660	769

Fuente: Patronato de Turismo de Gran Canaria. Elaboración propia.

La distribución por clasificación y categoría (Tabla 28), según el propio Patronato de Turismo de Gran Canaria establece el 50,08 % es oferta extrahotelera y el 49,92 % es hotelera. De la oferta extrahotelera total (40 157 plazas alojativas), el 27,85 % se refiere a establecimientos de una llave⁵⁶, el 52,25 % son establecimientos de dos llaves, el 15,20 % de tres estrellas (o tres llaves) y el 3,0 % establecimientos de cuatro estrellas (o cuatro llaves). Se incorporan, además en el ejercicio 2015, mediante Decreto 113/2015 de 22 de mayo, las viviendas vacacionales en la modalidad extrahotelera que junto a las villas, casas emblemáticas y casas rurales solo disponen de categoría única. Esta tipología solo representa el 1,69 % de la oferta extrahotelera de San Bartolomé de Tirajana y su concentración en el microdestino Playa del Inglés es de casi el 60 % (Tabla 29).

⁵⁶ Aunque el Decreto 142/2010 de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001 de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos, derogó el Decreto 23/1989 de 15 de febrero, sobre ordenación de apartamentos turísticos, se mantuvieron los anexos I y II de aplicación únicamente a los apartamentos clasificados en 1 y 2 llaves y a las villas de 4 y 5 llaves existentes a la fecha de entrada en vigor del Decreto de 2010 y aún en el listado oficial de establecimientos turísticos del Patronato de Turismo pervive la clasificación de llaves, en algunos casos.

Tabla 29. Plazas turísticas según tipología y categorías por microdestinos de San Bartolomé de Tirajana. 2018

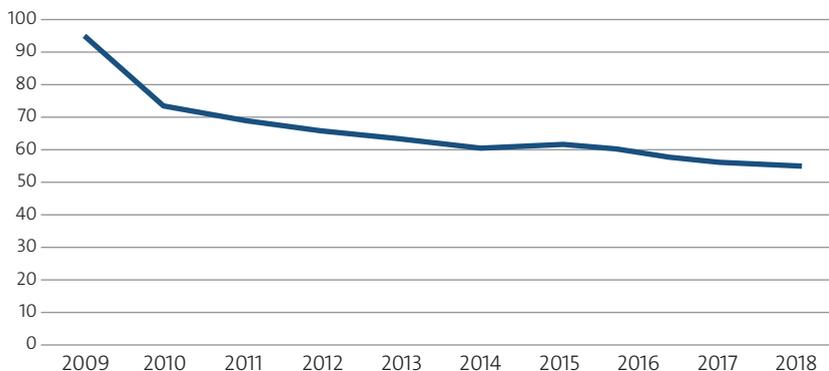
	EXTRAHOTELEROS (estrellas/llaves)					HOTELEROS (estrellas)					
	1	2	3	4	CAT. ÚNICA	1	2	3	4	5	5 GL
Bahía Feliz	88	1218	459		6				511		
Playa del Águila			142		2						
Rocas Rojas-La Gloria	450	389							900		
San Agustín	1269	898	230	80	79			1290	1957	595	
Las Burras	91	27					527				
Playa del Inglés	6461	13278	3470	780	51		120	6433	11550	149	
Campo Internacional-Campo de Golf	641	1724	1247	342	28			348	1667		
El Oasis	2185	3275	558		294			612	2927	2592	181
Meloneras					64				3352	2989	
Sonnenland		177			154			1329			

Fuente: Patronato de Turismo de Gran Canaria. Elaboración propia.

Por su parte, en cuanto a la oferta hotelera (40 029 plazas alojativas) el 1,6% se refiere a hoteles de dos estrellas, el 25,01% a hoteles de tres estrellas, el 57,12% a establecimientos de cuatro estrellas y el 15,8% a hoteles de cinco estrellas. El único hotel de cinco estrellas gran lujo representa el 0,45% de la oferta hotelera del municipio. En este apartado, Playa del Inglés agrupa al 45,6% del total de la oferta hotelera del municipio.

Aunque se trata de una coyuntura general, en el período 2000-2009, se experimentó en Gran Canaria un retroceso continuado del número de turistas, con excepción del año 2006 (1,68% con relación al año precedente) que deja la cifra en 2 349 533 turistas, es decir casi 790 000 turistas menos que en 1999. Un nuevo período de crecimiento se inicia en

Gráfico 15. Variación porcentual de participación del número de turistas de San Bartolomé de Tirajana con relación a la isla de Gran Canaria en el período 2009-2018



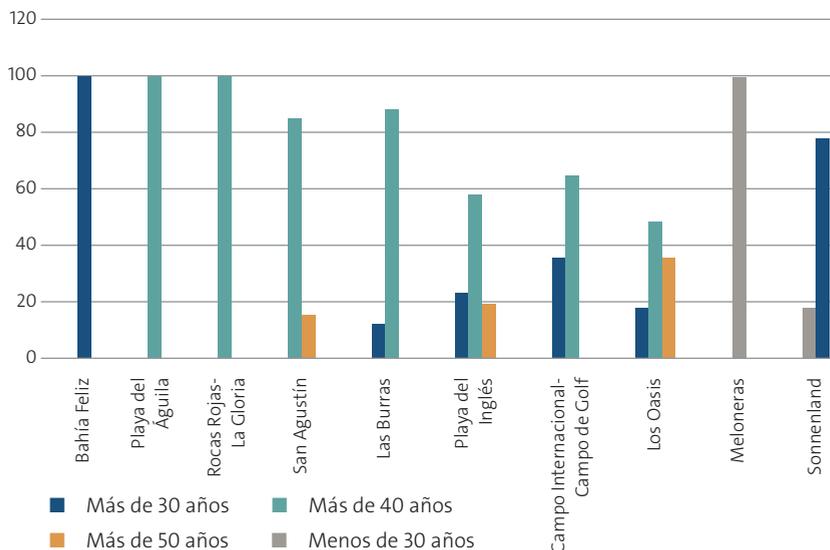
Fuente: Patronato de Turismo de Gran Canaria. Elaboración propia.

el año 2010 y se prolonga hasta el año 2017 en el que se alcanza la mayor cifra de turistas de Gran Canaria con 4 587 575 personas.

En 2009, la participación de San Bartolomé de Tirajana se vuelve prácticamente única en Gran Canaria, alcanzando el 95,01% del total de los turistas llegados a la isla. Sin embargo, a partir de ese año el descenso de la relevancia de San Bartolomé de Tirajana es continuo aunque menos pronunciado, con la excepción del notable descenso del año 2010 (-22,99 %) y que se extiende hasta el año 2018, suponiendo el 55,36 % del total de turistas de Gran Canaria (Gráfico 15).

Así las cosas y teniendo en cuenta la información ofrecida por el Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana del año 2015 (anexo de Piezas Turísticas), la antigüedad de las 10 piezas territoriales turísticas se detalla de la siguiente manera (Gráfico 16): a) Bahía Feliz, cuya oferta alojativa autorizada es de 2016 plazas, la totalidad de la oferta alojativa tiene más de 30 años; b) Playa del Águila, cuya oferta alojativa es de 1028 plazas, la totalidad de la oferta alojativa tiene entre 35 y 40 años de antigüedad; c) Rocas Rojas-La Gloria, cuya oferta alojativa autorizada alcanza las 1739 plazas, sus 3 establecimientos turísticos tienen más de 40 años de antigüedad; d) San Agustín, cuya oferta alojativa

Gráfico 16. Antigüedad de la oferta alojativa por piezas territoriales turísticas de San Bartolomé de Tirajana (%)



Fuente: Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana del año 2015. Elaboración propia.

autorizada es de 3858 y todos los establecimientos turísticos tienen entre 35 y 40 años y dos más de 50 años; e) Las Burras, cuyo número de plazas autorizadas es de 1549 y en la que más del 88% tienen entre 35 y 40 años de antigüedad; f) Playa del Inglés que cuenta con 57 966 plazas alojativas y en la que aproximadamente el 19% de los establecimientos autorizados tienen más de 50 años, el 57,87% tienen alrededor de 40 años y más del 20% tienen más de 30 años; g) Campo Internacional-Campo de Golf, con 14 808 plazas turísticas y en la que más del 90% de los establecimientos autorizados tienen más de 20 años de antigüedad y más del 65% de los establecimientos turísticos de esta zona tienen alrededor de 35 años; h) El Oasis, que cuenta con 2168 plazas autorizadas de las cuales, el 35% tiene más de 50 años de antigüedad y el 47% más de 40 años; i) Meloneras, que cuenta con 7755 plazas, con una antigüedad media de 15 años y j) Sonnenland, cuya oferta alojativa es de 3973 plazas y en la que más del 78% tiene más de 25 años de antigüedad.

3.2. La regeneración del destino: análisis de casos de aplicación de la política pública de renovación

3.2.1. Estudio de Caso 1. El instrumento urbanístico como incentivo: el Plan de Modernización, Mejora e incremento de la Competitividad Maspalomas-Costa Canaria

Al amparo de la Ley 6/2009 de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo y, concretamente de su artículo 15.3⁵⁷, el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre aprobó el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria, aunque dicho artículo fuera derogado posteriormente por la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

Los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad se plantearon como instrumentos de regeneración urbana de núcleos turísticos consolidados y su novedad radicaba en que incorporaba un proceso de tramitación ágil, “superponiéndose” en ciertos parámetros al planeamiento urbanístico del ámbito de que se tratara, lo que se concretó en la posibilidad de permitir modificaciones en la ordenación vigente con sumisión, en todo caso, a la planificación insular pero que permitía a los establecimientos que se acogieran a él, eludir la clasificación de “fuera de ordenación”; así, este instrumento permitía modificar y desplazar las determinaciones de los Planes Generales afectados (Simancas, 2015). Su implementación en las distintas áreas de actuación

57 Dicho artículo hacía referencia al caso de proyectos de sustitución, rehabilitación o mejora de los apartados anteriores, que no se encontraban previstos en el planeamiento o fueran contrarios a las determinaciones del mismo, previendo que el Plan o programa específico que les diera cobertura y que promoviera y aprobara el Gobierno tendría una tramitación abreviada y fase única, en la que se diera cumplimiento a las exigencias de la evaluación ambiental estratégica, prevista en la Ley 9/2006 de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. En este caso concreto, la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias había aprobado su memoria ambiental.

elegidas permitió establecer un cambio de ciclo (Temes-Cordovez, 2017) en la dinámica de planeamiento de las urbanizaciones turísticas con mayor grado de deterioro u obsolescencia, como la que es objeto de la presente investigación.

El decreto en el preámbulo justificaba su aprobación por el estancamiento, deterioro de su imagen como destino (infraestructuras públicas, mobiliario urbano, carencia de espacios libres, red viaria en mal estado, obsolescencia alojativa, oferta cultural deficiente, baja calidad comercial en centros antiguos) y el incesante proceso de residencialización que afectaba al municipio de San Bartolomé de Tirajana (Sanabria et al., 2017; Sanabria et al., 2018).

Circunscribía las actuaciones contenidas en el Plan a las unidades de Maspalomas, Playa del Inglés y San Agustín (estas dos últimas ya incorporadas en el anexo de la Ley 19/2003), que igualmente se contemplaban en el Convenio de Colaboración suscrito el 3 de noviembre de 2008 entre el Instituto de Turismo de España (TURESPAÑA), la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo de Gran Canaria y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para la Rehabilitación de las Infraestructuras Turísticas en las vertientes pública y privada, mediante la incorporación de 16 propuestas en el ámbito privado (Tabla 30) y 25 intervenciones en espacio público. La obligación de atenerse al uso turístico que imponía la propia Ley 2/2013 supuso dejar fuera de su ámbito de actuación los establecimientos de uso mixto o exclusivamente residencial que ya estaban consolidados en todas las zonas turísticas del litoral de Canarias (Simancas et al., 2018).

En relación con el objeto de esta investigación, el PMM establece en el capítulo dedicado a los parámetros de ordenación, los distintos elementos que configuran el verdadero contenido nuclear del documento a los efectos de servir como incentivo de las distintas actuaciones de renovación y rehabilitación. Así, se estableció como primer eje de ordenación el incremento de edificabilidad, ocupación y cambio de uso. Ello permitiría complementar la edificabilidad asignada en el planeamiento vigente para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de actuación del Plan con un coeficiente de $0,4 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$, sin que pudiera superar en su conjunto la establecida por el planeamiento municipal vigente. Asimismo-

Tabla 30. Intervenciones en espacio privado del PMM de Maspalomas-Costa Canaria

ACTUACIÓN
Apartamentos Carmen (Hotel Asgard)
Apartamentos Santa Mónica
Centro Comercial y de Ocio Baobab
Kioscos Comerciales en Meloneras
Hotel Barceló Margaritas
Parque Temático Multiaventura
Centro Comercial Parcela 1 Lote 72. Ampliación Playa del Inglés
Centro de Alto Rendimiento del Motor de Tarajalillo
Complejo Colorado Golf
Parque Temático Wake Park Feliz
Apartamentos Con-Mar
Apartamentos El Palmar
Centro Comercial Faro II y parcela CC1
Ocean Park
Apartamentos Tenesoya
Centro Comercial Oasis
TOTAL

Fuente: Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas-Costa Canaria. Elaboración propia.

mo, permitía complementar en un 12% más la ocupación de las parcelas del referido ámbito de actuación, garantizando en todo caso, el cumplimiento de los estándares turísticos de equipamientos. El incremento de edificabilidad obtenida (computando superficie destinada a alojamientos y comercial existentes bajo rasante) conllevaba, salvo que el aumento coincidiera con la licencia de obra original, la cesión por parte del propietario del 15% que debería ser valorado por los servicios municipales y que se destinaría a actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social a ejecutar preferentemente en un radio máximo de 500 metros del establecimiento dentro del ámbito de actuación del PMM de Maspalomas-Costa Canaria, sin perjuicio

de la obligatoriedad de asumir las obras de urbanización de la actuación de que se tratara. Finalmente esta asignación a un espacio específico (500 metros de radio) quedaría sin efecto, dada la gestión autónoma como caja única que se realiza sobre el uso del Patrimonio Público de Suelo, del que forman parte ineludible las cesiones anteriormente comentadas.

Del mismo modo, se permitían plantas bajo rasante en los establecimientos turísticos alojativos que cumplieran las condiciones de habitabilidad y el Código Técnico de la Edificación, considerando como semi-sótano la edificación cuyo techo no sobresaliera más de un metro de la rasante oficial tomada desde la cota del bordillo en el punto medio de la fachada principal y tuviera ventilación directa al exterior en tres de sus fachadas, pudiendo ser destinada esta planta tanto a alojamiento como a otros usos complementarios (gimnasios, salas de rehabilitación, spa, saunas y similares, discotecas, bares, cocinas, lavanderías y otras instalaciones internas propias de los establecimientos) que no computaría a efectos del cálculo de la altura de la edificación y número de plantas, lo que permitió regularizar numerosas instalaciones que habían sido edificadas en los primeros años de la urbanización turística (fundamentalmente de restauración y ocio). Las superficies destinadas a usos lucrativos en dicha planta solo computarían a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela. De esta manera, la superficie y proyección en planta de los sótanos podrían ocupar la totalidad de la superficie de la parcela, debiendo respetar las condiciones de retranqueo, alineaciones y linderos especificadas en el PMM de Maspalomas-Costa Canaria y los instrumentos de planeamiento urbanístico vigente.

A los efectos de materialización de la edificabilidad, el incremento se podría materializar en una planta sobre la rasante (para uso principal y/o complementario), tomada desde la cota del bordillo en el punto medio de la fachada principal, siempre que el número total de plantas no superara en una más en relación con el número máximo de plantas sobre rasante, según las normas particulares de cada zona establecidas en el planeamiento vigente y cumpliendo con el resto de parámetros.

Para el caso de establecimientos turísticos de alojamiento extrahoteleros con tipología de Casas de Vacaciones (bungalows o villas) de una planta según el planeamiento vigente, se permitía la materialización del

incremento de la edificabilidad en una segunda planta que en algunos casos ya se encontraba edificada pero fuera de ordenación. En todo caso tendría que presentarse un estudio de soleamiento que debía realizarse entre las 10:00 y las 16:00 horas en el solsticio de invierno y en el que se analizaría la afección de la nueva planta a edificaciones colindantes. También se permitieron plantas bajo rasante que cumplieran las condiciones de habitabilidad y el Código Técnico de la Edificación y tuvieran ventilación directa al exterior en tres de sus fachadas, pudiendo destinarse a unidades de alojamiento y/o usos complementarios, no computando a efectos del cálculo de la altura de la edificación y número de plantas, lo que de facto se convirtió en la fórmula para incorporar al planeamiento vigente, numerosa obra realizada al amparo de la ausencia de la necesaria disciplina urbanística. También se permitía una planta sobre la rasante en las parcelas de uso principal comercial en concepto de incremento de la edificabilidad como incentivo añadido, con el consiguiente aumento global del número de plazas de alojamiento y el necesario cumplimiento del artículo 46.5.b del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canaria, exigiéndose, en todo caso, un mínimo de 5 m²/plaza de espacios libres.

El PMM también previó la posibilidad de implantar edificaciones singulares, de nueva construcción, aisladas en la parcela y de mayor calidad en el diseño arquitectónico (primándose el empleo de materiales novedosos), que quedarían exceptuadas, como incentivo añadido, del cumplimiento de los parámetros genéricos establecidos en el Plan General vigente y en este Plan de Modernización, pero que debían ubicarse, en todo caso, en el ámbito previsto en el plano PMM-O-04 (intervenciones en espacios privados) y que cumplieran los siguientes requisitos: a) se encontrara en una situación de colindancia (ya sea de forma singular o la combinación entre ellas, en ambos linderos laterales) con edificaciones de tres o más plantas de altura, con parcelas calificadas como espacios libres o dotacional y/o equipamiento; y b) en parcelas que, por su ubicación, supusieran una especial incidencia en el entorno urbano, en espacios de perspectiva lejana, plazas, etc. y en parcelas situadas en esquinas. Estas edificaciones podrían superar la altura asignada por el planeamiento, lo que suponía un nuevo incentivo para edificar construcciones

“singulares”, redistribuyendo la edificabilidad, aumentándola si fuera preciso sin que en ningún caso pudiera superar el doble de la edificabilidad normativa asignada y supeditada al correspondiente estudio de soleamiento. La consideración de edificación singular debía ser declarada expresamente por el órgano municipal que tuviera la competencia para otorgar la oportuna licencia urbanística.

En cuanto a los retranqueos⁵⁸, las edificaciones objeto de alguna actuación de las señaladas en el Plan, excepto las que supusieran la sustitución de la edificación existente, podrían exceptuarse del cumplimiento estricto de los retranqueos y separación a linderos manteniendo los existentes, siendo el criterio de medición en las edificaciones ya construidas el aplicado en el momento en que se obtuvo la licencia, otra vía (incentivo) que permitía legalizar numerosas situaciones que se produjeron durante la ejecución de los primeros Planes Parciales del municipio y que se vinculaban al aprovechamiento máximo de la superficie de las parcelas. Las zonas generales de los establecimientos alojativos (vestíbulo, recepción, salones, terrazas, aseos generales, andenes y aparcamientos), podrían alcanzar una altura de coronación de hasta 5,5 metros y los cerramientos de las parcelas deberían tener un máximo de 60 centímetros de altura ciegos y el resto permeables hasta una altura máxima de 200 centímetros.

Las terrazas tuvieron un tratamiento específico en el Plan, asumiendo también la realidad constructiva de ese tipo de instalaciones en el municipio que habían invadido numerosos espacios públicos y privados con una actividad que parecía lógica en un municipio turístico con las condiciones climáticas de las que goza, pero que las sometía en todo caso a autorización o concesión administrativa, estableciendo distintas condi-

58 Este concepto se refiere a la distancia entre un edificio o parcela edificable y los linderos frontal, lateral y trasero, que se miden perpendicularmente. El PGOU de San Bartolomé de Tirajana establecía que el retranqueo de la fachada era la distancia mínima contada desde el elemento más saliente que debía separar la edificación principal de la alineación de la parcela y que debía quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se estableciera en el Plan; quedaban exceptuadas de dicho cómputo los aleros que no sobresalieran más de 0,50 m y los balcones. Igualmente establecía cómo retranqueo a lindero la distancia que debía separar la edificación principal de los linderos de la parcela contabilizada de igual forma del apartado anterior.

ciones generales y particulares de ocupación. Distinguía el Plan entre dos tipos de terrazas; tipo A (las únicas permitidas en suelo público), ubicadas al aire libre para aprovechamientos relacionados con las actividades propias de la hostelería mediante la colocación de mesas, sillas, sombrillas, toldos, luminarias, jardineras, pavimentos desmontables o cualquier otro elemento similar, que podrían estar dotadas de toldos de cierre verticales corta vientos, pero nunca con anclajes fijos al suelo y las tipo B que se referían a ampliaciones de los locales existentes para aprovechamiento comercial mediante la colocación de estructuras ligeras, desmontables, industrializadas con acabados de gran calidad, constituidas por elementos de serie prefabricados, sin elaboración de materiales en obra y pudiendo realizar su levantamiento, sin actuaciones de demolición. Este elemento supuso un alivio al sector de restauración, que les permitió regularizar la ubicación del componente esencial de su establecimiento.

En consonancia con lo que se establecía en el Plan Territorial de Ordenación del Espacio entre la GC-1 y la GC-500 (PTP-9), se determinaron en el PMM los siguientes enclaves turísticos de ocio, deportivos y estratégicos en suelo rústico: a) Parque Temático Multiaventura, b) Parque Temático Wake Park Feliz y c) Centro de Alto Rendimiento del Motor (el único presente en el PGOU del municipio denominado *Karting de Tarajalillo*). El Plan General del municipio (capítulo VIII) permitía en suelo rústico distintos “enclaves de uso turístico, de ocio o interés estratégico”, sometidos en todo caso un estudio previo de impacto ambiental, al que no se hacía referencia concreta en el PMM.

En cuanto a las actuaciones públicas del Plan referidas anteriormente, se desarrollaron en tres sistemas distintos; a) verdes; b) de actividad; y c) costeros y debían someterse a las medidas ambientales del artículo 25 del Plan⁵⁹. Se promovía la homogeneización estética de las actuaciones, la priorización de los peatones y una red ciclista, como elementos fundamentales de las actuaciones (Tabla 31).

59 Se proponen medidas genéricas de protección ambiental de eficiencia energética, en el consumo de agua, gestión de residuos, contaminación atmosférica, acústica, vibratoria y lumínica.

Tabla 31. Intervenciones en espacio público del PMM de Maspalomas-Costa Canaria

ACTUACIÓN	PRESUPUESTO
SV-01 Adecuación paisajística del nudo de acceso por La Maleza y creación de Espacios Libres ligados a la GC-500*	2 942 616
SV-02 Adecuación ambiental y paisajística del Barranco de Joseíto	1 120 810
SV-03 Adecuación paisajística del entorno del Barranco de Maspalomas	3 882 117
SV-04 Espacios libres tratados asociados al Sistema Verde. Mirador de la ladera1**	313 088
SV-05 Avenida de Alféreces Provisionales y Sargentos Provisionales	5 071 171
SV-06 Avenida Touroperador Tui (Tramo Avenida Touroperador Alejandro del Castillo-Avenida Touroperador Luxair)	11 817 019
SV-07 Viario anexo al Barranco de Maspalomas	437 335
SV-08 Avenida de Estados Unidos	7 645 245
SV-09 Avenida Touroperador Neckermann	15 611 990
SA-01 Nudo. Rotonda Avenida de Tirajana-GC500	794 846
SA-02 Nudo. Rotonda Avenida de Tirajana-Avenida de Alféreces Provisionales***	3 569 585
SA-03 GC-500	4 283 843
SA-04 Avenida de Tirajana	5 340 052
SA-05 Avenida de Italia	1 635 221
SA-06 Avenida de Alemania	12 829 096
SA-07 Parking-Ocio Faro de Maspalomas	N.C.
SC-01 Mirador de Las Dunas	178 148
SC-02 Miradores del Paseo Marítimo****	35 932
SC-03 Elementos de sombra: a la altura del Hotel Beverly Park, Bungalows Sahara Beach Club y Hotel Don Gregory *****	103 400
SC-04 Acceso a costa. Ascensor Anexo II	129 532
SC-05 Áreas de oportunidad. Aparcamiento Avenida de Bonn. Parking subterráneo*****	15 335 203
SC-07 Adecuación Anexo II. Paseo Marítimo	662 877
SC-08 Adecuación Anexo II. Aparcamiento	
SC-09 Contacto Avenida de Alféreces Provisionales-Paseo Marítimo	164 162
SC-10 Calle Las Retamas*****	9 545 403
TOTAL	103 448 691

Fuente: Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas-Costa Canaria. Elaboración propia.

- * Incluye actuaciones de Adecuación Paisajística de nudo de acceso por La Maleza, Tarajalillo y Campo Internacional y ampliación de la adecuación paisajística del nudo por La Maleza.
- ** Incluye actuaciones en Mirador de La Ladera (1 y 2), Parque Europeo y Plaza de Maspalomas.
- *** Incluye actuaciones en Nudo Playa del Águila, Rotonda GC-500 Calle Las Acacias y Calle Los Cardones, Calle El Escorial – Avda Italia, Rotonda Avda de Estados Unidos – Avda Alemania, Avda. Sargentos Provisionales – Avda. Tenerife, Alféreces Provisionales – Avda. de España, Rotonda Avda. Tirajana – Avda. Estados Unidos, Avda. Tirajana – Avda. de Bonn, Avda. Tirajana – Avda. de Francia, Avda. Tirajana – Avda. de Alemania, Avda. Touroperador Tui – Avda. Touroperador Neckermann, Avda. Touroperador Neckermann – Centro Comercial Faro II, Avda. Touroperador Neckermann – Avda. Touroperador Jhan Reisen, Rotonda Calle Mar Mediterráneo – Avda. de Cristóbal Colón, Avda. Touroperador. Neckermann – Centro Comercial Faro II y Avda. Touroperador Neckermann – Avda. Touroperador Jhan Reisen.
- **** Incluye actuaciones en Hotel Villa del Conde, Calle Mar de Noruega, Calle Mar del Norte, Avda. Oasis, Paseo Costa Canaria, Avda. Estados Unidos, Calle Helsinki, Avda. Gran Canaria, Calle San Cristóbal de La Laguna, Calle Pez, Calle Las Dalias y Playa del Águila.
- ***** Incluye las actuaciones en Hotel Beverly Park, Calle Mar Blanco, Hotel Villa del Conde, Hotel Costa Meloneras, Paseo de La Charca, Avda. Granada, Avda. Sargentos Provisionales, Aparthotel Veril Playa, Calle Las Mimosas, Calle Los Dragos (esquinas este y oeste), Playa del Águila, Avda. Windsurfing, Apartamentos Playa Feliz, Apartamentos Tres Vidas, Bungalows Sahara Beach, Hotel Don Gregory, Anexo I, Anexo II, Barranco de Las Burras, Calle Las Tabaiabas, Barranco de Joseíto y Calle Las Acacias.
- ***** Incluye las actuaciones en la Avda. Bonn, Avda. Granada, Calle El Escorial, Calle Los Cardones, Calle Las Acacias, Calle Las Azucenas y Avenida Windsurfing.
- ***** Incluye actuaciones en Calle Las Retamas, Calle Las Tabaiabas, Calle Mar Blanco, Calle Mar de Noruega, Viario Anexo Centro Comercial Varadero, Avda. Cristóbal Colón, Avda. Granada, Avda. Bonn, Avda. Estados Unidos, Calle Helsinki, Calle El Pez, Calle Las Adelfas, Calle Las Mimosas, Calle Las Acacias, Avda de Madrid, Avda. Sargentos Provisionales, Avda. Gran Canaria, Calle La Estrella, Calle El Escorial, Calle Las Dalias, Calle Las Aulagas y Calle Los Cardones.
- SV Sistema verde - SA Sistema de actividad - SC Sistema costero.

Sin embargo, las actuaciones en espacio público sufren un bloqueo administrativo que se sustenta en el criterio de la intervención municipal de que estas inversiones debían formar parte del presupuesto ordinario del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y, por tanto, sometidas a la regla de gasto y estabilidad presupuestaria previstas en la Ley Orgánica 2/2012 de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad

Financiera, en cuanto a su integración en el Patrimonio Público de Suelo. Esto constituye el verdadero instrumento vertebrador del urbanismo público del siglo XXI (Zamorano, 2019), previsto en los artículos 51 y 52 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (antes 38 y 39 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), que considera al Patrimonio Público de Suelo como patrimonio separado, con una circulación interna propia y una financiación diferente de la del conjunto de las operaciones del Ayuntamiento. Todo ello hace que el montante global de las inversiones previstas en el espacio público del PMM de Maspalomas-Costa Canaria se hayan trasladado año tras año en el presupuesto de la corporación municipal, pero sin ejecutarse ninguna de las actuaciones referidas con cargo a dicha partida. A este respecto, debemos recordar que la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 299 referido al destino de los bienes integrantes del Patrimonio Público de Suelo, establece como usos permitidos, entre otros, las actuaciones integradas o aisladas de renovación urbana y de rehabilitación edificatoria de iniciativa pública, las actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales y equipamientos públicos, las actuaciones en áreas sujetas a renovación, rehabilitación o sustitución de plazas alojativas turísticas y cualquier otra actividad de interés social, incluida la de carácter socioeconómico inherente al carácter integrado de operaciones de regeneración urbana, lo que parece tener perfecto encaje en las intervenciones previstas en el espacio público.

3.2.1.1. Antecedentes y tránsito administrativo del Plan y de otras medidas de modernización turística en Canarias

Si bien el proceso más intenso de renovación se inició con la aprobación de la Ley 6/2009 de 6 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, ya en noviembre de 2008 se suscribió un Convenio de Colaboración entre el Instituto de Turismo de España (TURESPAÑA), la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo de Gran Canaria y el Ayuntamiento

de San Bartolomé de Tirajana para la Rehabilitación de las Infraestructuras Turísticas de San Agustín, Playa Del Inglés y Maspalomas. Sus objetivos más relevantes fueron, por una parte, la aprobación en el plazo de seis meses de un plan para la rehabilitación de las infraestructuras turísticas de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, y, por otra, la constitución de un Consorcio Urbanístico para vehicular la Rehabilitación.

Este último Convenio se fundamentó, entre otras cuestiones, en el “Acuerdo por la Competitividad y la Calidad del Turismo en Canarias 2008-2020” suscrito en enero de 2008 por parte del Gobierno de Canarias, los Cabildos Insulares, la Federación Canaria de Municipios (FECAM), las Cámaras de Comercio y las organizaciones empresariales (Ashotel, la Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas, la Asociación Insular de Empresarios de Hoteles y Apartamentos de Lanzarote, la Federación Empresarial Canaria de Ocio y Restauradores y la Asociación de Empresarios Turísticos de Lanzarote). Dicho Acuerdo, surgido del denominado “Pacto de Fuerteventura”, firmado el 19 de octubre de 2007 entre las administraciones públicas y el sector privado con el fin de propiciar su colaboración, sobre todo, en la labor de garantizar un conjunto de inversiones, estableció, entre otros, el compromiso de adoptar un conjunto de actuaciones impulsadas en coordinación por las instituciones públicas y privadas en materia de renovación y rehabilitación. De esta manera, el Acuerdo se planteó como el marco necesario para que tales actuaciones fueran impulsadas desde las instituciones públicas y privadas, así como para que obtuvieran el mayor respaldo y consenso social posible. En este sentido, el documento se articuló en torno a diecinueve líneas de actuación en materia de formación, cuarenta y tres en promoción, comercialización y marketing, nueve en mejora de restauración, once en materia de inspección, ocho en sensibilización, veinte en rehabilitación integral y otras doce en mejora de la competitividad.

Para ello se estableció la necesidad de crear un “Programa de Desarrollo de Actuaciones Ejemplares” en los destinos más significativos y un “Programa Integral de Recuperación de los Espacios Turísticos” en los que las inversiones privadas se desarrollarían paralelamente a las públicas. Estos Programas debían conformarse como verdaderos planes de rehabilitación integral, precisando el consenso de todos los actores im-

plicados y la correspondiente inversión del sector privado turístico tanto en la rehabilitación de plazas alojativas como de la superficie comercial y de servicios. Dichas actuaciones ejemplares comenzarían, a modo de proyectos piloto, en las siete áreas de rehabilitación urbana que como tales aparecían calificadas en el anexo de las Directrices de Ordenación del Turismo (Puerto del Carmen, Corralejo, Morro Jable, San Agustín, Playa del Inglés, Puerto de La Cruz y Los Cristianos), condicionando la inversión pública a la mayor o menor adhesión de inversión privada.

Este Programa ya contempló la posibilidad de arbitrar instrumentos jurídico-administrativos específicos para llevar a cabo operaciones de rehabilitación edificatoria y de sustitución, con el previo consenso municipal e insular, para proceder de inmediato al traslado de plazas turísticas o de superficie comercial en algunas de las áreas ya sujetas a rehabilitación, la revisión, simplificación y, en su caso, eliminación de aquellos trámites de carácter normativo, urbanístico o fiscal, así como la reducción de las tasas que recayeran sobre los proyectos de rehabilitación de establecimientos turísticos. Del mismo modo se planteó la definición de medidas específicas y adecuación de los instrumentos existentes de carácter económico, fiscal o laboral para incentivar la inversión de los empresarios canarios hacia la renovación edificatoria alojativa, de los establecimientos comerciales y de ocio complementarios.

La Ley 6/2009 de 6 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, inició un proceso de promoción intenso de la modernización de los espacios turísticos de Canarias, lo que conllevaba una profusa actividad administrativa que, directa e indirectamente, afectaba a aquellas áreas a las que el transcurso del tiempo había situado en peores condiciones de mantenimiento y, consecuentemente, de competitividad (Tabla 32).

De dicha actividad burocrática, los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística que se aprobaron en Canarias conformaron el elemento de mayor profusión documental tanto en el ámbito administrativo como en el jurisdiccional, por la actividad litigiosa que se generó, acreditando así que los destinos de litoral son espacios donde se dirimen intereses empresariales, dado los desequilibrios existentes de poder público-privado, privado-privado y público-público (Simancas, 2019).

Tabla 32. Cronología de la actuación administrativa relativa al proceso de modernización turística de Canarias desde 2009

Resolución	Contenido
Resolución de 4 de febrero de 2009	Se dispone la publicación del convenio de colaboración suscrito en fecha 3 de noviembre de 2008 entre el Instituto de Turismo de España (TURESPAÑA), la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo de Gran Canaria y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para la rehabilitación de las infraestructuras turísticas de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas.
Ley 6/2009 de 6 de mayo	De medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.
Ley 7/2009 de 6 de mayo	De modificación del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias sobre declaración y ordenación de áreas urbanas en el litoral canario.
Resolución de 12 de julio de 2010	Se dispone la publicación en el Boletín Oficial de Canarias del convenio de colaboración suscrito entre el Instituto de Turismo de España (Ministerio de Industria, Turismo y Comercio) y la Consejería de Turismo para la ampliación de la Estrategia de Mejora del Espacio Público Turístico de Canarias.
Resolución de 22 de julio de 2010	Se dispone la publicación en el Boletín Oficial de Canarias del convenio de colaboración suscrito entre el Instituto de Turismo de España (Turespaña), la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz para la rehabilitación de las infraestructuras turísticas del municipio.
Decreto 138/2010 de 23 de septiembre	Desarrollo de la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos, contenida en la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo.
Resolución de 24 de noviembre de 2010	Se somete a información pública y cooperación interadministrativa el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen-Tías (Lanzarote).
Decreto 58/2011 de 4 de marzo	Aprobación del Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Puerto del Carmen-Tías, Lanzarote.
Decreto 91/2011 de 15 de abril	Modificación de los límites para el otorgamiento de autorizaciones previas previstas en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, para los establecimientos alojativos turísticos, en el ejercicio de la habilitación legal establecida en el artículo 16.3 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo.

Resolución de 20 de abril de 2011	Información pública y cooperación interadministrativa el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguisse-Teguisse (Lanzarote).
Resolución de 20 de abril de 2011	Información pública y cooperación interadministrativa el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo-La Oliva (Fuerteventura).
Anuncio de 6 de septiembre de 2011	Publicación de la Resolución de esta Viceconsejería de 16 de agosto de 2011, que procede a la apertura y convocatoria, para el año 2011, de la línea de financiación con cargo al Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT) en la Comunidad Autónoma de Canarias.
Resolución de 10 de octubre de 2011	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 26 de septiembre de 2011, relativo a la exclusión del Procedimiento de Evaluación Ambiental del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (Fuerteventura).
Resolución de 10 de octubre de 2011	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 26 de septiembre de 2011, relativo a la exclusión del Procedimiento de Evaluación Ambiental del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguisse-Teguisse (Lanzarote).
Decreto 14/2012 de 17 de febrero	Que aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad turística de Costa Teguisse, municipio de Teguisse, Lanzarote.
Decreto 15/2012 de 17 de febrero	Que aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad turística de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura).
Orden de 14 de marzo de 2012	Se somete al trámite de participación ciudadana y consulta institucional y la propuesta de documento de referencia para elaborar los informes sostenibilidad ambiental.
Resolución de 16 de abril de 2012	Apertura y convocatoria, para el año 2012, de la línea de financiación con cargo al Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT) en la Comunidad Autónoma de Canarias.
Resolución de 5 de junio de 2012	Información pública y cooperación interadministrativa el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria (Gran Canaria) y su Informe de Sostenibilidad Ambiental.

La aplicación de la política pública de renovación de los alojamientos turísticos

Resolución de 12 de junio de 2012	Se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 29 de mayo de 2012, relativo al Documento de Referencia para elaborar los Informes de Sostenibilidad Ambiental de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico.
Resolución de 6 de noviembre de 2012	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 29 de octubre de 2012, relativo al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana.
Orden de 6 de noviembre de 2012	Aprobación definitiva del Plan Territorial Parcial de Estructuración y Regeneración del Espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP-8) en la isla de Gran Canaria.
Decreto 90/2012 de 22 de noviembre	Aprobación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria).
Ley 6/2012 de 7 de diciembre	De modificación de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, en cuanto a los límites que establece al otorgamiento de las autorizaciones turísticas previas.
Resolución de 11 de diciembre de 2012	Información pública de cooperación interadministrativa y exclusión del procedimiento de evaluación ambiental estratégica el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz.
Resolución de 14 de enero de 2013	Información pública y cooperación interadministrativa la Modificación Puntual del Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen, término municipal de Tías (Lanzarote).
Resolución de 1 de abril de 2013	Información pública y cooperación interadministrativa el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán, término municipal de Mogán (Gran Canaria) y su Informe de Sostenibilidad Ambiental.
Resolución de 29 de abril de 2013	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al Procedimiento Ordinario nº 65/2013 seguido en el recurso interpuesto por D. Óscar Pérez Déniz, contra el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas-Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria).

Resolución de 29 de abril de 2013	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al Procedimiento Ordinario nº 67/2013 seguido en el recurso interpuesto por D. Pablo Ignacio Morales Camino y otros, contra el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas-Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria).
Resolución de 29 de abril de 2013	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al Procedimiento Ordinario nº 66/2013 seguido en el recurso interpuesto por la Asociación para la Defensa del C.C. Anexo, contra el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas-Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria).
Ley 2/2013, de 29 de mayo	De Renovación y Modernización Turística de Canarias.
Resolución de 26 de junio de 2013	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 105/2013, seguido en el recurso interpuesto por la entidad Fund Grube, S.A., contra el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas-Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria).
Resolución de 16 de julio de 2013	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 00000119/2013 seguido en el recurso interpuesto por D. Ángel Antonio López Navarro, contra el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria).
Anuncio de 26 de julio de 2013	Se somete a información pública la reanudación del procedimiento para la aprobación del Plan Territorial de Ordenación del Espacio entre la GC-1 y la GC-500 (C-812), San Bartolomé de Tirajana (PTP-9).

La aplicación de la política pública de renovación de los alojamientos turísticos

Corrección de Errores, agosto de 2013	De la ley 2/2013 de 29 de mayo.
Resolución de 3 de septiembre de 2013	Información pública y cooperación interadministrativa el Segundo Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen, término municipal de Tías (Lanzarote).
Resolución de 4 de septiembre de 2013	Se da publicidad al acuerdo el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Canarias de 25 de julio de 2013, en relación con la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
Resolución de 20 de septiembre de 2013	Corrección de error material detectado en la Resolución de 3 de septiembre de 2013, por la que se somete a información pública y cooperación interadministrativa el Segundo Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen, término municipal de Tías (Lanzarote).
Resolución de 10 de octubre de 2013	Se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 30 de septiembre de 2013, relativo a Modificación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen en la zona PC-3C. Exclusión del Procedimiento de Evaluación Ambiental e informe de la COTMAC, término municipal de Tías.
Decreto 104/2013 de 17 de octubre	Aprobación de la modificación nº 1 del Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Puerto del Carmen-Tías, Lanzarote.
Anuncio 11 de diciembre de 2013	Notificación a D. Peter Kenneth Farmer el oficio de 18 de junio de 2013, relativo a la contestación de alegaciones sobre actuaciones de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de Puerto del Carmen.
Anuncio de 11 de diciembre de 2013	Notificación a D. Richard May Pearn el oficio de 18 de junio de 2013, relativo a la contestación de alegaciones sobre actuaciones de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de Puerto del Carmen.
Resolución de 26 de diciembre de 2013	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 0000157/2013 seguido en el recurso interpuesto por la entidad Oasis Beach Maspalomas, S.L., contra el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria).

Decreto 123/2013 de 26 de diciembre	Aprobación del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen (municipio de Tías, Lanzarote).
Resolución de 27 de diciembre de 2013	Se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 20 de diciembre de 2013, relativo al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Playa de Mogán, expediente 2012/1858.
Resolución de 27 de diciembre de 2013	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 20 de diciembre de 2013, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen, término municipal de Tías. – Expte. 2012/2084.
Decreto 4/2014 de 23 de enero	Aprobación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán (municipio de Mogán, Gran Canaria).
Anuncio de 4 de febrero de 2014	Se somete a información pública del Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
Anuncio de 5 de febrero de 2014	Relativo a la continuidad del procedimiento de adaptación del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
Resolución de 10 de febrero de 2014	Renisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 0000176/2013 seguido en el recurso interpuesto por la entidad Maspalomas Resort, S.L., contra el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria).
Resolución de 11 de febrero de 2014	Se hace público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, adoptado en la sesión celebrada el 28 de enero de 2014, relativo al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz. Exclusión del procedimiento de Evaluación Ambiental. – Expte. 2012/1793.

Resolución de 13 de febrero de 2014	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 0000217/2013 seguido en el recurso interpuesto por la entidad Mergahotel Faro, S.L., contra el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria).
Resolución de 13 de febrero de 2014	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 0000171/2013 seguido en el recurso interpuesto por la entidad Promociones Faro, S.A., contra el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria).
Resolución de 14 de febrero de 2014	Nuevo trámite de información pública y cooperación interadministrativa el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz.
Resolución de 28 de febrero de 2014	Se hace público el Acuerdo de aprobación definitiva y de la documentación con eficacia normativa del Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de la isla de Gran Canaria (PTEOTI-GC), aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias adoptado en sesión de 28 y 30 de noviembre de 2011, promovido por el Cabildo de Gran Canaria. – Expte. 2006/0874.
Decreto 17/2014 de 14 de marzo	Sobre los efectos en el otorgamiento de licencias urbanísticas de la suspensión de la vigencia y aplicación de los apartados a) y c) del artículo 4.2 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
Recurso de Inconstitucionalidad nº 1133-2014	Contra los apartados a) y c) del artículo 4.2 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
Resolución de 7 de mayo de 2014	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 0000024/2014 seguido en el recurso interpuesto por D. Richard Fearn, contra el Decreto 123/2013 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen (Tías-Lanzarote).

Resolución de 13 de mayo de 2014	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias del expediente relativo al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán en el recurso contencioso-administrativo nº 43/2014 interpuesto por Puerto de Mogán, S.A., contra el Decreto 4/2014 de 23 de enero, por el que se aprueba el citado Plan.
Resolución de 23 de mayo de 2014	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias del expediente relativo al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán en el recurso contencioso-administrativo nº 48/2014 interpuesto por Parking Mogán, S.A., contra el Decreto 4/2014 de 23 de enero, por el que se aprueba el citado Plan.
Anuncio de 5 de junio de 2014	Relativo al texto refundido de la modificación de los Estatutos del Consorcio Urbanístico para la rehabilitación de Puerto de la Cruz.
Resolución de 2 de julio de 2014	Información pública y cooperación interadministrativa el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, término municipal de Pájara (Fuerteventura).
Resolución de 5 de julio de 2014	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias del expediente relativo al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria en el recurso contencioso-administrativo nº 12/2014 interpuesto por Hijos de Francisco López Sánchez, S.A., contra el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprueba el citado Plan.
Resolución de 21 de julio de 2014	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias del expediente relativo al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria en el recurso contencioso-administrativo nº 32/2014 interpuesto por IFA Hotel Faro Maspalomas, S.A., contra el 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprueba el citado Plan.
Resolución de 6 de agosto de 2014	Publicación del Acuerdo por el que se ordena a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, la incoación y tramitación, al amparo de lo previsto en el artículo 47 del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, de procedimiento de suspensión del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de dicho municipio en el ámbito de suelo urbano consolidado de la Urbanización El Oasis.

La aplicación de la política pública de renovación de los alojamientos turísticos

Resolución de 23 de septiembre de 2014	Por la que se Procede a la apertura y convocatoria, correspondiente al ejercicio 2014, de la línea de préstamos bonificados a Administraciones Locales de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como, empresas turísticas privadas radicadas y que desarrollen su actividad principal en destinos turísticos maduros, con cargo al Fondo Financiero del Estado para la Modernización de las Infraestructuras Turísticas (FOMIT).
Resolución de 4 de diciembre de 2014	Emplazamiento a los interesados en el recurso contencioso-administrativo nº 148/2014, interpuesto por Restaurante Festival, S.L. contra el Acuerdo de 1 de agosto de 2014, por el que se ordena a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial la incoación y tramitación de procedimiento de suspensión del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de dicho municipio, en el ámbito de Suelo Urbano Consolidado de la Urbanización El Oasis.
Resolución de 2 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la zona turística de Arona y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, término municipal de Arona (Tenerife).
Resolución de 2 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de San Miguel y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, término municipal de San Miguel de Abona (Tenerife).
Resolución de 2 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la zona turística de Caleta de Fuste, término municipal de Antigua (Fuerteventura).
Resolución de 2 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, Pájara (Fuerteventura).
Resolución de 2 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de El Veril y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, término municipal de San Bartolomé de Tirajana (Gran Canaria).
Resolución de 2 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Plan para la modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de La Caleta, Playa Paraíso-Callao Salvaje y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, término municipal de Adeje (Tenerife).

Resolución de 2 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la zona turística de Arona y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, término municipal de Arona (Tenerife).
Resolución de 3 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Adeje y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, término municipal de Adeje (Tenerife).
Resolución de 2 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de Santiago, términos municipales de Santiago del Teide y Guía de Isora (Tenerife).
Resolución de 2 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Segundo Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, término municipal de La Oliva (Fuerteventura), y su Informe de Sostenibilidad Ambiental.
Resolución de 2 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Segundo Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguisse, y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, término municipal de Teguisse (Lanzarote).
Resolución de 3 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Costa del Silencio-Tenbel y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, término municipal de Arona (Tenerife).
Resolución de 3 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Adeje y su Informe de Sostenibilidad Ambiental, término municipal de Adeje (Tenerife).
Resolución de 4 de febrero de 2015	Se somete a información pública el Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la zona turística de Costa Mogán, término municipal de Mogán (Gran Canaria)
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.
Decreto 85/2015 de 14 de mayo	Que aprueba el Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

La aplicación de la política pública de renovación de los alojamientos turísticos

Resolución de 15 de mayo de 2015	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 11 y 12 de mayo de 2015, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable, término municipal de Pájara.- Expte. 2012/0479.
Resolución de 15 de mayo de 2015	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 11 y 12 de mayo de 2015, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago, términos municipales de Santiago del Teide y Guía de Isora. – Expte. 2014/3399.
Resolución de 15 de mayo de 2015	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 11 y 12 de mayo de 2015, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Mogán, término municipal de Mogán. – Expte. 2014/5173.
Resolución de 15 de mayo de 2015	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 11 y 12 de mayo de 2015, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago, términos municipales de Santiago del Teide y Guía de Isora. – Expte. 2014/3399.
Resolución de 15 de mayo de 2015	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 11 y 12 de mayo de 2015, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa San Miguel, término municipal de San Miguel de Abona. – Expte. 2014/5246.
Resolución de 15 de mayo de 2015	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 11 y 12 de mayo de 2015, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Adeje, término municipal de Adeje. – Expte. 2014/5270.
Resolución de 15 de mayo de 2015	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 11 y 12 de mayo de 2015, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste, término municipal de Antigua. – Expte. 2014/5174.

Resolución de 15 de mayo de 2015	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 11 y 12 de mayo de 2015, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguisse, término municipal de Teguisse. – Expte. 2014/5175.
Resolución de 15 de mayo de 2015	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 11 y 12 de mayo de 2015, relativo a la aprobación de la Memoria Ambiental del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo, término municipal de La Oliva.- Expte. 2014/5195.
Decreto 106/2015 de 22 de mayo	Se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora, Tenerife).
Corrección de errores	Del Decreto 106/2015 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (municipios de Santiago del Teide y Guía de Isora, Tenerife) (BOC nº 147, de 30.7.15).
Decreto 116/2015 de 22 de mayo	Se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán (municipio de Mogán, Gran Canaria).
Decreto 105/2015 de 22 de mayo	Se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa San Miguel (municipio de San Miguel de Abona, Tenerife).
Decreto 108/2015 de 22 de mayo	Se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (municipio de Pájara, Fuerteventura).
Corrección de errores	Del Decreto 108/2015 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (municipio de Pájara, Fuerteventura) (BOC nº 139, de 20.7.15).
Decreto 104/2015 de 22 de mayo	Se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje (municipio de Adeje, Tenerife).
Decreto 107/2015 de 22 de mayo	Se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (municipio de Puerto de la Cruz, Tenerife).
Decreto 109/2015 de 22 de mayo	Se aprueba el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (municipio de La Oliva, Fuerteventura).

La aplicación de la política pública de renovación de los alojamientos turísticos

Decreto 110/2015 de 22 de mayo	Se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguisse (municipio de Teguisse, Lanzarote).
Resolución de 2 de junio de 2015	Se hace público el Dispositivo Primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de fecha 11 de mayo de 2015, relativo a la Aprobación de la Memoria Ambiental del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del ámbito de “El Veril”, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, expediente 2014/5155.
Anuncio de 2 de julio de 2015	Relativo al texto refundido de los Estatutos del Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación del Puerto de la Cruz.
Anuncio de notificación de 7 de septiembre de 2015	En materia de ordenación del territorio, relativo al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística del Puerto de la Cruz.
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 14 de octubre de 2015	Relativa al recurso contencioso-administrativo, Procedimiento Ordinario nº 0000096/2015, interpuesto por Tropicana Atlántico, S.L. contra el Decreto 104/2015 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, municipio de Adeje, Tenerife.
Corrección de errores	De la 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.
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 2 de diciembre de 2015	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 0000224/2015, seguido en el recurso interpuesto por Comunidad de Propietarios CCC Puerto Rico Fase I contra el Decreto 116/2015 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán, término municipal de Mogán (Gran Canaria).
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 2 de diciembre de 2015	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 0000219/2015, seguido en el recurso interpuesto por Bull Hotels, S.L. contra el Decreto 116/2015 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán, término municipal de Mogán (Gran Canaria).

Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 4 de diciembre de 2015	Relativa al recurso contencioso-administrativo, Procedimiento Ordinario 0000126/2015, interpuesto por Campo de Golf Las Américas, S.A. contra el Decreto 104/2015 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, municipio de Adeje, Tenerife.
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 4 de diciembre de 2015	Relativa al recurso contencioso-administrativo, Procedimiento Ordinario 0000096/2015, interpuesto por Tropicana Atlántico, S.L., ampliado contra la desestimación presunta de la solicitud de rectificación de error material del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, municipio de Adeje, Tenerife.
Decreto 373/2015 de 7 de diciembre	Se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad en el ámbito de El Veril (municipio de San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria).
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 10 de diciembre de 2015	Relativa al recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario 0000128/2015, interpuesto por D. José Antonio Reverón González contra el Decreto 106/2015 de 22 de mayo, que aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago, municipio de Santiago del Teide, Tenerife.
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 19 de enero de 2016	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 268/2015, seguido en el recurso interpuesto por la entidad Lebensraum Waser, S.L. contra el Decreto 373/2015 de 7 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad en el ámbito de El Veril, en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana.
Resolución de 18 de febrero de 2016	Se hace público el dispositivo primero del Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión extraordinaria de 15 de febrero de 2016, relativo al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Cleta-Playa Paraíso y Callao Salvaje, término municipal de Adeje (Tenerife). Trámite de aprobación de la Memoria Ambiental. – Expte. 2014/5247.
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 18 de marzo de 2016	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 27/2016, seguido en el recurso interpuesto por D. Fernando Rodríguez Ruano, en representación de D. Francisco Javier Betancor Acosta, contra el Decreto nº 373/2015 de 7 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad en el ámbito de El Veril (término municipal de San Bartolomé de Tirajana).

La aplicación de la política pública de renovación de los alojamientos turísticos

Decreto 20/2016 de 21 de marzo	Se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (municipio de Adeje, Tenerife).
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 7 de abril de 2016	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 25/2016, seguido en el recurso interpuesto por Dña. Elena Henríquez Guimerá, en nombre de la entidad mercantil Lebensraum Wasers, S.L., contra el Decreto 373/2015 de 7 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad en el ámbito de El Veril (término municipal de San Bartolomé de Tirajana).
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 7 de abril de 2016	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 28/2016, seguido en el recurso interpuesto por Dña. Veneranda Blanca Rodríguez Aguiar, en representación de Hermanos Santana Cazorla, S.L., contra el Decreto 373/2015 de 7 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad en el ámbito de El Veril (término municipal de San Bartolomé de Tirajana).
Decreto 44/2016 de 5 de mayo	Se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste (municipio de Antigua, Fuerteventura).
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 27 de junio de 2016	Relativa al recurso contencioso-administrativo, Procedimiento Ordinario 0000062/2016, interpuesto por Tropicana Atlántico, S.L. contra el Decreto 20/2016 de 21 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, municipio de Adeje, Tenerife.
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 7 de julio de 2016	Relativa al recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario 000066/2016, interpuesto por Dña. Delimar Cabrera Rodríguez contra el Decreto 20/2016 de 21 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, municipio de Adeje, Tenerife.
Decreto 99/2016 de 18 de julio	De aprobación de determinados ámbitos suspendidos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (municipio de Adeje, Tenerife).

Resolución de 12 de agosto de 2016	Se somete a nueva información pública el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Las Américas, término municipal de Arona.
Resolución de 12 de agosto de 2016	Se somete a nueva información pública el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Los Cristianos, término municipal de Arona.
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 30 de noviembre de 2016	Remisión a la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, Sección Segunda, del expediente administrativo relativo al procedimiento ordinario nº 202/2016, seguido en el recurso interpuesto por D. César Ignacio González Zarza contra el Decreto 44/2016 de 5 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste, término municipal de Antigua (Fuerteventura).
Decreto 157/2016 de 19 de diciembre	Se aprueban determinados ámbitos suspendidos, en el área urbana de Barranco de Las Torres, del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (municipio de Adeje, Tenerife).
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 22 de diciembre de 2016	Relativa a la ampliación del recurso contencioso-administrativo, Procedimiento Ordinario 000066/2016, interpuesto por Dña. Delimar Cabrera Rodríguez contra el Decreto 99/2016 de 18 de julio, de aprobación de determinados ámbitos suspendidos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, municipio de Adeje, Tenerife.
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 12 de abril de 2017	Relativa a la ampliación del recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario 0000062/2016, interpuesto por Tropicana Atlántico, S.L. contra el Decreto 157/2016 de 19 de diciembre, de aprobación de determinados ámbitos suspendidos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, municipio de Adeje, Tenerife.
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 5 de mayo de 2017	Relativa al recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario 0000004/2017, interpuesto por la entidad I.G.S. Ingenieros, S.L. contra el Decreto 157/2016 de 19 de diciembre, que aprueba determinados ámbitos suspendidos en el área urbana de Barranco Las Torres, del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de la Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, término municipal de Adeje.

La aplicación de la política pública de renovación de los alojamientos turísticos

Resolución de 9 de mayo de 2017	Se hace pública la Resolución de 9 de mayo de 2017, relativa a la ampliación del recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario 0000066/2016, interpuesto por Dña. Delimar Cabrera Rodríguez contra el Decreto 157/2016 de 19 de diciembre, de aprobación de determinados ámbitos suspendidos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, municipio de Adeje, Tenerife.
Resolución de 23 de mayo de 2017	Se hace pública la Resolución de 23 de mayo de 2017, relativa al recurso contencioso-administrativo, Procedimiento Ordinario 0000096/2015, interpuesto por la Entidad Tropicana Atlántico, S.L., contra el Decreto 104/2015 de 22 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje, término municipal de Adeje.
Anuncio por el que se hace pública la Resolución de 12 de junio de 2017	Relativa al recurso contencioso-administrativo, procedimiento ordinario 0000062/2016, interpuesto por la entidad Tropicana Atlántico, S.L., contra el Decreto 20/2016 de 21 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, término municipal de Adeje.
Resolución de 3 de julio de 2017	Se da publicidad a la iniciativa del Gobierno para la formulación de un Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste. - Expte. 2016/10016.
Resolución de 19 de julio de 2017	Se rectifica el error material en la Resolución de 3 de julio de 2017, sobre la iniciativa del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste (municipio de Antigua, Fuerteventura) (BOC nº 135, de 14.7.17).
Anuncio de 4 de octubre de 2017	Se somete a información pública la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste, municipio de Antigua (Fuerteventura).- Expte. 2016/10016.
Anuncio de 15 de diciembre de 2017	Relativo a aceptación de la iniciativa para la alteración del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa San Miguel.

Resolución de 11 de enero de 2018	Relativa al Convenio entre la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad y el Ayuntamiento de San Miguel de Abona para la encomienda de gestión relativa a la formulación de la alteración del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa San Miguel.
Decreto 20/2016 de 21 de marzo	Se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (municipio de Adeje, Tenerife).
Anuncio de 8 de marzo de 2018	Relativo a la aceptación de la iniciativa para la alteración del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz.
Anuncio de 10 de marzo de 2018	Relativo a la publicación de la Ordenanza del Registro Turístico de plazas de alojamiento del Cabildo de Gran Canaria.
Resolución de 4 de mayo de 2018	Se da publicidad a la iniciativa del Gobierno para la formulación de un Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán. – Expte. 2016/11101.
Anuncio de 4 de mayo de 2018	Se somete a información publicación la aprobación inicial del Estudio de Detalle de la Parcela A-1.09/A-1.10, del P.P. Sector 1, Avenida Francia (Pieza 09009 del PMM Costa Adeje).
Anuncio de 4 de mayo de 2018	Se somete a información publicación la aprobación inicial del Estudio de Detalle de la Parcela. A-3.10-A-3-11-A.3.12-A-3.13-A-3.14-A.3.15 en la Pieza 09008 del PMM Costa Adeje.
Decreto 79/2018 de 21 de mayo	Se aprueban los restantes ámbitos suspendidos del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (municipio de Adeje, Tenerife).
Resolución de 12 de junio de 2018	Relativa al Convenio entre la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad y el Cabildo de Tenerife para la encomienda de gestión relativa a la formulación de la alteración del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz.
Anuncio de 19 de junio de 2018	Relativo a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada de la alteración del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa San Miguel.

La aplicación de la política pública de renovación de los alojamientos turísticos

Anuncio de 21 de junio de 2018	Relativo a la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la alteración del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz.
Anuncio de notificación de 27 de julio de 2018	En procedimientos de declaración de incumplimiento del deber de atenerse al uso efectivo.
Anuncio de 7 de agosto de 2018	Relativo a la aprobación definitiva del Registro Turístico de Plazas de Alojamiento del Cabildo de Gran Canaria.
Anuncio de 22 de agosto de 2018	Relativo a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle nº 4 Ámbito ID 08-09 PMM Espacio Cultural Parque San Francisco.
Resolución de 14 de septiembre de 2018	Relativa a la Adenda de modificación del Convenio suscrito entre la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad y el Ayuntamiento de Antigua (Fuerteventura) para la formulación, tramitación y aprobación de un Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad en el ámbito de Caleta de Fuste. - Expte. 2016/10016.
Anuncio de 25 de octubre de 2018	Se somete a información pública la evaluación ambiental estratégica ordinaria del Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Playa de Mogán (Gran Canaria).- Expte. 2016/11101
Resolución de 30 de octubre de 2018	Relativa a la publicación del Convenio sobre la Adenda de modificación del Convenio suscrito entre la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad y el Ayuntamiento de Antigua (Fuerteventura) para la formulación, tramitación y aprobación de un Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad en el ámbito de Caleta de Fuste. - Expte. 2016/10016.
Resolución de 20 de noviembre de 2018	Se ordena la publicación en el Boletín Oficial de Canarias del Convenio por el que se determinan las condiciones de concesión de una subvención nominativa suscrito el 7 de noviembre de 2018 entre la Secretaría de Estado de Turismo y la Comunidad Autónoma de Canarias para la rehabilitación de Infraestructuras y equipamiento en zonas turísticas.

Decreto 181/2018 de 26 de diciembre	Se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias
Resolución de 11 de febrero de 2019	Se hace público el Informe Ambiental Estratégico de la Modificación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Costa San Miguel, emitido por Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 5 de febrero de 2019.- Expte. 2017/1542.
Decreto 25/2019 de 25 de marzo	Se crea el Registro de Planeamiento de Canarias y se aprueba su Reglamento de Organización y Funcionamiento.
Anuncio de 4 de abril de 2019	Se somete a información pública el Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Caleta de Fuste, término municipal de Antigua (Fuerteventura). - Expte. 2016/10016.
Resolución de 25 de abril de 2019	Dispone la publicación, para general conocimiento, de la sentencia de 18 de octubre de 2018, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en el Recurso de Casación 2621/17, interpuesto contra la sentencia de 13 de diciembre de 2016, dictada por la Sección Segunda del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el recurso contencioso-administrativo nº 217/2013, interpuesto por Megahotel Faro, S.L., contra el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprobó el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas-Costa Canaria
Anuncio de 27 de junio de 2019	Se concede la ampliación del plazo para la emisión de informe en el expediente nº MAYTE 2016/10016, Segundo Plan de Modernización, mejora e incremento de la Competitividad del Sector Turístico de Caleta de Fuste, término municipal de Antigua (Fuerteventura)

Fuente: Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias. Elaboración propia.
 *No se incluyen las referencias a los Planes de Modernización en los Planes Generales de Ordenación elaborados durante el período considerado, ni los Planes de Extensión, ni en otros instrumentos de planeamiento de rango inferior.

Como corolario de lo anterior y como consecuencia de las modificaciones normativas, los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico se apoyaron en un primer momento en el artículo 15 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, precepto que introducía la figura de planes y programas específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector como instrumentos aptos para dar cobertura a concretos proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa o de la infraestructura turística, o a los de remodelación urbanística, incluso previendo el trámite de tramitación abreviada y de fase única previos los trámites de información pública y de informes preceptivos. Como consecuencia de la aprobación de la Ley 2/2013, los PMM encontraron su nuevo acogimiento legal en el artículo 7 de la citada Ley que incorporaba como novedad ciertas previsiones cuando el área de intervención incluyera o alcanzara a un conjunto histórico.

3.2.1.2. El trámite de alegaciones en el período de información pública del Plan; presagio y antecedentes de la nulidad

La Resolución del Director General de Ordenación del Territorio, por la que se incoaba el expediente y se decidió impulsar el procedimiento de aprobación del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria, se publicó en el Boletín Oficial de Canarias del 19 de junio de 2012. Así, se resolvió tomar en conocimiento el citado Plan y su Informe de Sostenibilidad Ambiental y someterlos a información pública y consulta por plazo de 45 días. En ese mismo momento se solicitaron informes al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al Cabildo de Gran Canaria para posteriormente elevarlos a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, previa a la aprobación, en su caso, por el Gobierno de Canarias.

Durante el período de información pública se recibieron un total de 77 alegaciones de entidades mercantiles, comunidades de propietarios, particulares y grupos políticos. No obstante, el número real fue de 59 de-

bido a la duplicidad de alguna de ellas, de las cuales 43 se presentaron fuera de plazo; a pesar de ello, se acordó tenerlas en consideración y contestar a todas (Tabla 33). Además se recibieron los informes sectoriales del Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Oriental (Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias), la Viceconsejería de Hacienda y Planificación (Consejería de Economía, Hacienda y Seguridad del Gobierno de Canarias), la Subdirección General de Patrimonio (Ministerio de Defensa), el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria, la Secretaría de Estado de Medio Ambiente (Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente), la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar (Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial), la Viceconsejería de Infraestructuras y Planificación (Consejería de Gobierno de Política Territorial), Arquitectura y Paisaje (Cabildo de Gran Canaria), el Servicio de Planeamiento (Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial), el Servicio de Ordenación del Litoral de la Dirección General de Ordenación del Territorio (Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias), el Servicio Técnico de Planeamiento Oriental (Dirección General de Infraestructuras Turísticas del Gobierno de Canarias), así como del propio Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. El examen de algunas alegaciones, con suerte diversa en los tribunales de lo contencioso-administrativo posteriormente, aclara en cierta medida el devenir del Decreto 90/2012 de 22 de noviembre y, consiguientemente, del propio PMM.

De esas alegaciones, 27 fueron presentadas por particulares, 20 por empresas dedicadas a la actividad extrahotelera, 10 por cadenas hoteleras, 10 por centros comerciales, 4 por un partido político, 2 por la familia Del Castillo y 4 por otras empresas. De la actividad contenciosa, 6 de los recursos fueron interpuestos por la cadena LOPESAN a través de distintas empresas del grupo, 2 por centros comerciales, 1 por un partido político y 2 por particulares. Sobre estos procedimientos judiciales, el Tribunal Supremo ya ha dictado 3 sentencias, confirmatorias de la nulidad del PMM referido.

Tabla 33. Alegaciones presentadas al PMM de Maspalomas-Costa Canaria

REPRESENTADO	Nº REGISTRO DE ENTRADA	FECHA DE ENTRADA
MABA, S.L. 11.510 17/07/2012	11.510	17/07/2012
Propiedades Mejoradas S.L.	11.586	18/07/2012
Gallego Balear, S.L.	11.955	26/07/2012
PARTICULAR	12.151	01/08/2012
Comunidad Propietarios Edif. Agustino Beach	12.291	03/08/2012
Megido Inversiones, S.L.	12.291	03/08/2012
Comunidad Apartamentos Arco Iris	12.291	03/08/2012
YUDAYA, S.L.	12.408	07/08/2012
ASHI-85, S.L. DUNAOASIS PALACE, S.A.	12.592	10/08/2012
FUERCALETA, S.L.	12.597	13/08/2012
Promociones Faro, S.A. (PROFASA)	12.733	17/08/2012
Maspalomas Resort, S.L.	12.734	17/08/2012
Megahotel Faro, S.L.	12.735	17/08/2012
Oasis Beach Maspalomas, S.L.	12.736	17/08/2012
IFA Hotel Faro Maspalomas, S.A.	12.737	17/08/2012
Hijos de Francisco López Sánchez (LOPESAN)	12.738	17/08/2012
PRECONTE	12.773	17/08/2012
D. Pedro F. del Castillo y Bravo de Laguna, D. ^ª Rosa Elena, D. ^ª Pino y D. Juan Escudero del Castillo, Grupo Inmobiliario Tinojay, S.L. y D. Alejandro del Castillo y Bravo de Laguna	12.799	20/08/2012
Megahotel Faro, S.L.	12.845	21/08/2012
Particular	12.880	21/08/2012
Particular	12.880	21/08/2012
Particular	14.149	21/08/2012
Particular	14.149	21/08/2012
Particular	12.894	22/08/2012
SOMOTUR, S.A.	12.994	27/08/2012
Asociación para la defensa del Centro Comercial Anexo	13.030	28/08/2012

Comunidad Propietarios Centro Comercial y de Ocio Parque Tropical	13.078	29/08/2012
Comunidad Propietarios Centro Comercial y de Ocio Parque Tropical	13.079	29/08/2012
LICA HOTELES, S.A.	13.080	29/08/2012
Nueva Canarias	13.113	29/08/2012
Nueva Canarias	13.113	29/08/2012
HANGAR 37, S.L.U.	13.113	29/08/2012
OASIS DUNAS MALL, S.L.	13.113	29/08/2012
PARTICULAR	13.191	30/08/2012
PARTICULAR	13.319	05/09/2012
PARTICULAR	13.321	05/09/2012
Comunidad Propietarios Edif. Agustino Beach	13.488	10/09/2012
Megido Inversiones, S.L.	13.488	10/09/2012
Comunidad Apartamentos Arco Iris	13.488	10/09/2012
Nueva Canarias	13.488	10/09/2012
Nueva Canarias	13.488	10/09/2012
HANGAR 37, S.L.U.	13.488	10/09/2012
Punto Zero Centros de Ocio, S.A.	9.377	21/09/2012
PAMA E HIJOS, S.A.	9.378	21/09/2012
FUERCALETA, S.L.	13.845	24/09/2012
Residencias Canarias, S.A.	13.845	24/09/2012
PARTICULAR	13.845	24/09/2012
PARTICULAR	13.845	24/09/2012
PARTICULAR	13.845	24/09/2012
Comunidad Propietarios Residencial San Agustín	13.845	24/09/2012
Comunidad Propietarios Montevideo II	13.845	24/09/2012
Comunidad Propietarios Sun Hill	13.845	24/09/2012
PARTICULAR	13.845	24/09/2012
Comunidad Propietarios Centro Comercial y de Ocio Parque Tropical	13.845	24/09/2012
LICA HOTELES, S.A.	13.845	24/09/2012
OASIS DUNAS MALL, S.L.	13.845	24/09/2012
TOURIN EUROPEO, S.A.	14.390	08/10/2012

Fuente: PMM de Maspalomas-Costa Canaria. Elaboración propia.

La entidad Megahotel Faro, S.L. presentó dos alegaciones (la nº 13 y nº 19). Ambas plantean las mismas consideraciones: a) el PMM Maspalomas-Costa Canaria es una norma de excepción que debe ser interpretada restrictivamente y, por tanto, referirse a la totalidad del ámbito afectado; b) no puede viabilizarse actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad para otras parcelas y c) el PMM de Maspalomas-Costa Canaria es un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines. Las alegaciones realizadas por ASHI-85, S.L. (Gran Hotel Residencia/Grupo Gerlach) y Dunaoasis Palace, S.A. (Hotel Palm Beach/Grupo Gerlach), Promociones Faro, S.A. (PROFASA/Centro Comercial Faro II/ Grupo LOPESAN), Maspalomas Resort, S.L. (Gran Hotel Costa Meloneras/Grupo LOPESAN), Oasis Beach Maspalomas, S.L. (Gran Hotel Villa del Conde/Grupo LOPESAN), IFA Hotel Faro Maspalomas, S.A. (Hotel Faro Maspalomas/Grupo IFA), Hijos de Francisco López Sánchez, S.A. (LOPESAN) giran sobre esas mismas tres consideraciones que conforman un primer bloque de alegaciones homogéneas.

Sobre el primero de dichos apartados, la respuesta formulada desde el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana se asienta en el carácter incentivador del Plan y que la extensión a todas las parcelas, se renueven o no, diluiría tal carácter. La segunda cuestión se fundamenta en el hecho de que si un establecimiento se renueva y mejora su posicionamiento en el mercado, ello podría afectar positivamente a la rentabilidad de otros cercanos que no lo hubieran hecho, lo que también ocurriría con los equipamientos complementarios. La respuesta ahonda en la idea de que la solución a ello no es impedir mejorar a quien tiene voluntad de hacerlo, sino que el segundo se vea incentivado a hacerlo. Se incide que el PMM de Maspalomas-Costa Canaria tiene como objetivo básico la competitividad y por ello se prima la inversión en renovación con más plazas de alojamiento, más edificabilidad y mejores condiciones de implantación. Sobre el tercer apartado de la alegación de Megahotel Faro S.L. se explicita que el Plan no tiene intención de generalizar situaciones irregulares y normalizarlas, sino de reconducir situaciones anómalas y proporcionar los medios jurídicos que permitan regularizarlas.

Las alegaciones nº 50 y nº 51 fueron presentadas por los concejales del grupo municipal de Nueva Canarias en el municipio de San Bartolomé de Tirajana. Estas se centran en los siguientes aspectos: a) la escasa incidencia de las intervenciones en San Agustín, El Veril y Playa del Inglés; b) la apuesta que realiza el Plan por nuevos emplazamientos comerciales vinculados a marcas de prestigio pero sin ofrecer soluciones a los comercios existentes con pérdida constante de competitividad; c) la ausencia de propuestas que incidan en la especialización del destino; d) la necesidad de que las plusvalías generadas retornen a las administraciones públicas y e) que las determinaciones de ordenación que se establecen en suelo urbano no consolidado son nulas y contrarias a derecho.

Las respuestas a estas alegaciones sobre el primero de los aspectos se relacionan con el hecho de que las actuaciones especificadas en el PMM de Maspalomas-Costa Canaria devienen de distintos convenios entre el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y diferentes particulares/promotores y a los que se ha invitado a acudir a cualquiera que tuviera interés en presentar proyectos de rehabilitación, renovación, sustitución, mejora o incremento de la competitividad del sector turístico. En lo que se refiere a las intervenciones en espacio público, éstas se definen como actuaciones dotacionales que estarán supeditadas a las plusvalías generadas por la actuación en el ámbito privado. En cuanto al segundo aspecto alegado se reitera que el Plan está abierto a cualquier establecimiento comercial ubicado en el ámbito de actuación establecido y se concreta en respuesta al cuarto apartado que el artículo 13 del Plan establece que las plusvalías generadas se destinará, con base en el artículo 76, letra c) del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, a actuaciones públicas dotacionales, sistemas generales u otras actividades de interés social, que deberán realizarse preferentemente en un radio máximo de 500 metros del establecimiento dentro del ámbito de actuación de este Plan. En cuanto a la presunta nulidad de las determinaciones de ordenación que se establecen en suelo urbano no consolidado, la respuesta ofrecida se centra en establecer que el Plan ha delimitado todo el ámbito en dos actuaciones de dotación que se definen en el artículo 14 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de

20 de junio, como las que “tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de este”. De igual manera, el artículo 12 del mismo texto legal establece que “se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento”. Por todo ello se concluye que todo el ámbito de actuación de este Plan, a excepción del suelo rústico, se encuentra en situación de urbanizado y es, por tanto, susceptible de albergar actuaciones dotacionales.

Todas las alegaciones se desestimaron, a excepción de las siguientes; la nº 42 que pretendía modificar el artículo 22 del Plan e incluir el “Centro de Alto Rendimiento del Motor” como la actuación en espacio privado número 08; la nº 17, que solicitaba la modificación del artículo 18 del Plan al entender que el criterio de medición debía ser el aplicado en el momento en que se obtuvo la licencia en las edificaciones ya construidas; la alegación nº 37, que solicitaba que se especificaran los usos permitidos en semisótanos y su cómputo a efectos de altura, se concretara la fecha y hora del estudio de soleamiento y se definieran los conceptos solarium y piscinas existentes a todo lo cual se accedió. También se estimaron las alegaciones nº 6, 7 y 52, que solicitaban distintas correcciones en las fichas urbanísticas nº 23066 y nº 24049 y la ficha urbanística nº 06 de intervenciones en el espacio privado (Parque Temático Multiaventura), que contenían errores respecto a la separación a linderos y a la altura, que fueron convenientemente corregidos.

Otras alegaciones fueron estimadas parcialmente. Así, la alegación nº 3 que modificaba la altura máxima de los kioscos de Meloneras por su posible perjuicio al Centro Comercial Varadero mantuvo la permitida por el planeamiento vigente, esto es: seis metros como altura máxima aunque permitiendo dos alturas. La alegación nº 8 por la que se procedía a

solicitar la modificación de la definición de actividad turística complementaria recogida en el artículo 11.1.b), reproduciendo la definición que sobre ella establecen las Directriz 14 de Ordenación del Turismo (Ley 19/2003). La alegación nº 11, cuya respuesta estimó la consideración de que el cierre de los patios no computara como suelo edificado siempre que los dispositivos traslúcidos y ligeros para techarlos no se anclaran al suelo y en cuanto al número de plazas de aparcamiento en los centros comerciales se aclaró que debería justificarse convenientemente en el momento de presentar el proyecto a las autorizaciones pertinentes. En lo que a la actuación 13 se refiere (Centro Comercial Faro II y Parcela CC1), se aclaró que la planta bajo rasante computaba a efectos de edificabilidad pero no de número de plantas y alturas, dependiendo de los usos, lucrativos o no, que en dicha planta se establecieran, no computando si fuera una planta bajo rasante, en el número de plantas y en cuanto a la altura debería estarse a lo dispuesto con carácter general de alturas mínimas en sótanos y semisótanos.

Sobre la consideración que se realiza sobre la necesaria exclusión del PMM de aquellos proyectos de renovación que implicaran menor categoría, no ha lugar a ninguna aclaración dado que el único proyecto de renovación que implicaba menor categoría, pero dentro del límite legal de las cuatro estrellas, era el del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis que fue retirado del Plan.

Se reitera que sobre la altura de los kioscos, se mantiene la permitida por el planeamiento vigente (seis metros como altura máxima y dos alturas). Se realiza una manifestación sobre la posibilidad del cambio de uso de Ocean Park sin justificación con base en la Directiva de Servicios o Bolkestein (Directiva 123/2006/CE) traspuesta por la Ley 17/2009 de 23 de noviembre, sobre el Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio. La alegación nº 18 (de la familia del Castillo), que solicitaba la declaración de su titularidad como propietarios de los suelos sobre los que se planteaban dos actuaciones y una solicitud de mayor edificabilidad en una actuación, el Ayuntamiento la condiciona al correspondiente a la aportación del título habilitantes previsto en la Ley de Costas. En relación de la actuación en el Barranco de las Burras (SC-06), al existir dudas sobre los títulos habilitantes y ser un proyecto que proviene del

Consortio de Rehabilitación turística, se decidió eliminarla y se corrigió un error de planimetría en la actuación SC 08 (Adecuación Anexo II Aparcamiento), con lo que la parcela de propiedad de los alegantes no se vería afectada.

Una vez superado el plazo de alegaciones y aprobado el PMM de Maspalomas-Costa Canaria con el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, el tránsito de esta iniciativa no fue cómodo. Sobre este particular debe decirse que los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, como instrumento incorporado al planeamiento, no tuvieron un recorrido pacífico ni en la vía administrativa, ni en la contencioso-administrativa. La posibilidad de modificar distintos parámetros urbanísticos establecidos en el planeamiento municipal y eliminar la etiqueta “fuera de ordenación” provocó el debate jurídico y doctrinal sobre la ubicación concreta de los PMM en la estructura del planeamiento público. La contienda concreta se centró en el contenido de los distintos Planes de Ordenación Urbanística y Territorial de acuerdo con la normativa propia de Canarias. Sobre ese particular, ya el Tribunal Supremo se había manifestado en cuanto a la posible violación de una serie de preceptos de la normativa estatal y autonómica que regulan la elaboración, tramitación, contenido, jerarquía y vigencia de este tipo de programas o planes. El fallo del tribunal estableció que los Planes o Programas de Modernización o Mejora que crea y regula la Ley 6/2009, no se identificaban ni eran equivalentes a ninguno de los instrumentos de ordenación territorial y/o urbanística que existían en el ordenamiento jurídico canario hasta ese momento. Tampoco podían asimilarse a Planes Generales, Parciales, Especiales, ni de Programas de Ejecución, aunque su contenido, paradójicamente, prevalecía sobre los Planes Generales de Ordenación o Territoriales. Así las cosas, los Planes o Programas de Modernización o Mejora e Incremento de la Competitividad se crearon sin referencia ni relación con los instrumentos de planificación urbanística y territorial que existían en el ordenamiento jurídico de Canarias y, por tanto, se regularon al margen de la ordenación de dicha materia tanto estatal como autonómica.

En este sentido, realizando un breve análisis de los artículos 6, 7 y 8 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística

de Canarias, se establece que las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística y edificatoria conforme a lo regulado en la legislación básica. Además prevé que cuando se pretenda ejecutar en suelos urbanizables o urbanos no consolidados los convenios de renovación suscritos, ello no alteraría los procesos de equidistribución, cesión y urbanización efectuados. En cuanto a su contenido, la norma incluye un estudio previo sobre las características ambientales y territoriales de la urbanización o del núcleo turístico y su entorno, así como un análisis de viabilidad económica de su ejecución. Finalmente la Ley sitúa los Planes o Programas de Modernización o Mejora jerárquicamente entre los instrumentos de ordenación urbanística municipal, con la consiguiente modificación del art 31.⁶⁰ del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias pero, al menos en este texto legal, formalmente sometido a los Planes Generales de Ordenación (Figura 10).

Por tanto estos Planes significaron una excepcionalidad en el sistema de planeamiento de Canarias propiciada por la maraña normativa territorial que explica la búsqueda de instrumentos singulares (Villar, 2016). Los tribunales, en cualquiera de sus pronunciamientos, podrían considerarlos incoherentes, incongruentes o irracionales, pero no contrarios a Derecho o ilícitos, dado que tenían como función principal servir de soporte instrumental para viabilizar y agilizar los convenios urbanísticos (Cabrera, 2016), al menos en cuanto a su tramitación, procedimiento de elaboración y aprobación o encaje legal en dicha estructura de planeamiento una vez revisada la norma autonómica de aplicación. De la misma manera, y desde el punto de la gobernanza turística que se configura como herramienta descriptiva y analítica esencial para la gobernabilidad del turismo (Jamal y Getz, 1995; Sautter y Leisen, 1999; Fayos Solà, 2004; Ivars, 2006; Velasco, 2008 y 2010; Barbini et al., 2011; Ledesma, 2012;

60 Este artículo establece que la ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los siguientes instrumentos: a) Planes Generales de Ordenación, b) Planes de Modernización, Mejora e incremento de la Competitividad, c) Planes de Desarrollo como 1) Planes Parciales de Ordenación, 2) Planes Especiales de Ordenación y 3) Estudios de Detalle.

Pulido y Pulido, 2013; Simancas y Ledesma, 2016), los PMM se constituyeron hasta el momento de su anulación, en instrumentos efectivos para ejecutar políticas de renovación en un destino turístico maduro como San Bartolomé de Tirajana. Cuestión distinta es la circunstancia que de facto se produjo, en cuanto a que los Planes Generales de Ordenación podían ser modificados e incluso desplazados por los PMM, superponiéndose de manera efectiva en la ordenación territorial de las áreas turísticas, lo que suponía un “atajo” legal y desbloqueo de los Planes Urbanísticos (Simancas, 2016), vulnerando así la distribución competencial establecida en el TRLOTENC (Simancas y Ledesma, 2016) y como se hizo patente en la sucesivas sentencias del Tribunal Supremo sobre los PMM,

Figura 10. Estructura del sistema de planeamiento de Canarias



Fuente: Simancas (2015)

vulnerando distintos preceptos del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, así como el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales del artículo 47 de la Carta Magna; es decir que la revalorización que se produce como consecuencia de la reclasificación de los suelos y su y su ingreso en el proceso urbanístico fruto de las políticas públicas, obliga a que parte de los beneficios generados retornen a la sociedad (Domenech, 2014 y Betancor y García-Bellido, 2001).

Un particular presentó un recurso (TSJC, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 22-07-2016, nº 340/2016, rec. 65/2013⁶¹), en el que solicitaba que se declarara la no conformidad a derecho y la nulidad radical del Decreto 90/2012 y de las Actuaciones de Iniciativa Pública de intervención sobre el Sistema Costero SG-07 Adecuación Anexo II-Paseo Marítimo, SG-08 Adecuación Anexo II-Aparcamiento y SG-09 Contacto Avenida de Alféreces Provisionales-Paseo Marítimo del Plan. La alegación referida a que dicho Plan debía haberse circunscrito a los límites establecidos en la Ley de Medidas Urgentes y, más en concreto, a la oferta alojativa turística canaria, en tanto no era un instrumento de Ordenación General, de Ordenación de los Espacios Naturales Protegidos, de Ordenación Territorial (art. 14 TRLOTENC) ni de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en el art. 31-1 TRLOTENC, se desestimó. Igualmente se desestimó el motivo referido a la ausencia del informe al Ministerio de Ciencia y Tecnología sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, a que se refiere el art. 26,2 de la Ley General de Telecomunicaciones. Lo mismo sucedió con la alegada falta de justificación de la suficiencia del suministro de agua y de las infraestructuras hidráulicas en los términos expresados por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria. Aún con lo anterior, se estimaron las alegaciones referidas a la emisión del informe previsto en los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas y el tribunal declaró la nulidad del decreto aprobatorio del PMM de Maspalomas-Costa Canaria.

La Asociación para la Defensa del Centro Comercial Anexo interpuso recurso Contencioso-Administrativo (TSJC, Sala de lo Contencioso-Ad-

61 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/974fce5a634259fc/20161215>

ministrativo, sec. 2ª, S 25-07-2016, nº 339/2016, rec. 66/2013⁶²) contra el precitado decreto solicitando su nulidad alegando diversos motivos. En primer lugar, la posible vulneración de la autonomía municipal, del principio de jerarquía normativa entre planes y la extralimitación de los objetivos de la Ley de Medidas Urgentes. La Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Canarias lo desestimó íntegramente por entender que el artículo 15 de la Ley 6/2009, que daba soporte a los PMM, era conforme con la garantía constitucional de la autonomía local, habida cuenta que prevía una serie de mecanismos que permitían en abstracto que la Administración autonómica los confeccionara, asignando a los intereses municipales un peso proporcional a su relevancia.

El segundo motivo del recurso se centró en que el Plan incumplía las distintas normas que regían, con carácter general, el procedimiento de elaboración y contenido de los distintos Planes de Ordenación Urbanística y Territorial de Canarias de acuerdo con la normativa propia de la Comunidad Autónoma. En este caso, el Tribunal tampoco lo estimó dado que este tipo de planes, en la normativa vigente en el momento de su aprobación, representaba una excepcionalidad tal en el sistema de planeamiento de Canarias que solo podrían ser enjuiciados a la luz de la violación de preceptos básicos o por extralimitación de las competencias que correspondían a la Comunidad Autónoma.

El tercer motivo del recurso giraba en torno al incumplimiento de una serie de preceptos. En primer lugar el artículo 112 a) de la Ley 22/1988 de Costas que atribuye a la Administración del Estado la potestad para emitir informe, con carácter preceptivo y vinculante en los supuestos de planes y normas de ordenación territorial o urbanística y su modificación o revisión, en cuanto al cumplimiento de las disposiciones de la Ley y de las normas que se dicten para su desarrollo y aplicación. En segundo lugar el artículo 117.2 de la misma norma, que establece que concluida la tramitación del Plan o norma e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquel para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo. En tercer lugar la Ley 32/2003 de 3 de noviembre

62 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/a0132084bb760fac/20161215>

General de Telecomunicaciones, en lo relativo a la obligación de los órganos encargados de la redacción de los distintos instrumentos de planificación territorial o urbanística de recabar de la Administración General del Estado el oportuno informe sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran. El Tribunal estimó el motivo que se refiere a los trámites de los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas estableciendo que, al estar impuestos por un precepto estatal, no fueron cumplidos en su totalidad en la tramitación del PMM de Maspalomas-Costa Canaria, pues si bien consta que se remitió el Avance y el documento de planeamiento inicialmente aprobado, no se solicitó el informe respecto del documento provisionalmente aprobado y previo a la aprobación definitiva, a pesar de que la Dirección General de Costas emitió un informe respecto del avance del Plan en el que advirtió, como cuestión formal, que este debía remitirse de nuevo al Servicio de Costas previamente a su aprobación definitiva, a efectos de la emisión de los referidos informes. Ello generó la declaración de nulidad radical del Decreto 90/2012 de 22 de noviembre. Contra esta sentencia fue admitido a trámite Recurso de Casación preparado por el Cabildo de Gran Canaria y por el Letrado de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana mediante Auto de la Sección Primera del Tribunal Supremo de fecha 25/04/2018, Recurso de Casación nº 3665/2017⁶³.

Un particular interpuso un nuevo recurso (TSJC, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 25-07-2016, nº 338/2016, rec. 119/2013⁶⁴) que se fundamentó, en primer lugar en la posible vulneración de la autonomía municipal y el presunto incumplimiento del PMM de las distintas normas que regían con carácter general el procedimiento de elaboración y contenido de los distintos Planes de Ordenación Urbanística y Territorial de Canarias de acuerdo con la normativa propia de la Comunidad autónoma, sobre la que el Tribunal se pronunció en sentido desestimatorio, basándose en una respuesta dada por el Tribunal Constitucional a tales cuestiones previamente. El segundo bloque de alegaciones

63 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/6f38ebe064a5d548/20180502>

64 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/f461733378cf1e6e/20161215>

se centró tanto en la posible vulneración de distintas normas de carácter autonómico, concretamente el presunto incumplimiento del artículo 43 del TRLOTENC en cuanto al procedimiento de aprobación y el Decreto 55/2006, del 51.2 del Reglamento de Procedimiento del Decreto 55/2006 por no publicarse en el Boletín Oficial de Canarias y de los artículos 13, 14, 15 y 16.1 a) de Ley 6/2009, como en la falta en el Plan de la documentación prevista en el Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006 de 9 de mayo. Descartados todos ellos, la Resolución se centró en el estudio del artículo 15.4 TR Ley del Suelo de 2008, dado que se alegaba por el recurrente que no existía informe de impacto en las Haciendas Públicas. Se concluyó que el Estudio Económico debía demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un sector o ámbito concreto. Asimismo, el informe o memoria de sostenibilidad económica debía garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en dicho sector o ámbito espacial podía ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la local competente en la actividad urbanística; por estas razones, este motivo fue estimado alegando el incumplimiento de los artículos 11.3, 15.2 y 15.3 del TR Ley del Suelo de 2008. Sobre el fundamento del presunto incumplimiento de artículos 11.3 (resumen ejecutivo), 15.2 (mapa de riesgos naturales) y 15.3 (otros informes preceptivos) del texto refundido de la Ley del Suelo de 2008, el Tribunal no atendió tales motivos y reiteró, en cuanto a la alegación del incumplimiento de los trámites previstos en los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas, la misma fundamentación para su estimación que la dada en sentencias del mismo tenor, de modo que sumado al incumplimiento de lo preceptuado en el artículo 15.4 TR Ley del Suelo de 2008, se declaró la nulidad radical del decreto.

Varios particulares interpusieron un nuevo recurso (TSJC Canarias, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 21-10-2016, nº 364/2016, rec. 67/2013⁶⁵) que se fundamentó, como en otros casos, tanto en la posible vulneración de la autonomía municipal, motivo que resultó deses-

65 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/497a95eef7661548/20170328>

timado, como en el incumplimiento de los artículos 112 a) y 117 de la Ley 22/1988 de Costas, el cual tuvo la misma suerte estimatoria por la ausencia de los informes preceptivos. Se desestimó la alegación referida a la ausencia tanto del informe a que se refiere el art 26. 2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre General de Telecomunicaciones, como el del Consejo Insular de Aguas, dado que el PMM de Maspalomas-Costa Canaria impugnado no incluía en su ámbito terrenos y actividades afectadas por la regulación contenida en dicha Ley y en que la actuación programada supusiera un incremento de la demanda de recursos hídricos o incremento del consumo del agua respecto del existente con anterioridad. En todo caso, la estimación relativa a la ausencia de los informes previstos en los artículos 112 a) y 117 de la Ley 22/1988 de Costas, determinó la nulidad del decreto de aprobación del PMM de Maspalomas-Costa Canaria.

Una nueva contienda judicial se emprende por la sociedad mercantil Maspalomas Resort S.L. (TSJC, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 18-11-2016, nº 421/2016, rec. 176/2013⁶⁶). Además de las causas referidas a la ausencia de los informes preceptivos en los artículos 112 a) y 117 de la Ley 22/1988 de Costas e impacto en las Haciendas Públicas con fundamento en el artículo 15.4 TR Ley del Suelo de 2008, que fueron estimados), este Recurso incorpora una novedad: la posible vulneración del principio de justa equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, de los artículos 13 y 16 de la normativa del PMM en cuanto otorgaban incentivos de mayor edificabilidad y ocupación. Aunque se estableciera en la sentencia que la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios tiene su aplicación en el ámbito propio de la gestión y, por lo general, no aplica a la ordenación urbanística, el justo equilibrio en el reparto de los beneficios y las cargas urbanísticas debía reputarse como un principio general del ordenamiento jurídico de modo que un desequilibrio en la asignación de los beneficios (desajustes de aprovechamiento entre distintas áreas) o en las cargas (adscripciones de sistemas generales a dichas áreas) debían estar especialmente justificadas o motivadas por el planificador so pena de tener la ordenación por arbitraria. Dado que las unidades de ejecución estaban establecidas

66 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/9569e0367fb3db1c/20170329>

en el propio Plan, que fijaba también para cada área de reparto identificada con cada unidad el aprovechamiento tipo, el diseño establecido impedía desde ese momento la justa distribución de beneficios y cargas, porque ya en el inicio se introducía lo que el tribunal denomina “el germen de la discriminación” y el motivo acoge el fundamento necesario para su estimación y consecuencia anulatoria. Contra esta sentencia fue admitido a trámite un Recurso de Casación preparado por el letrado del Servicio Jurídico del Gobierno de Canarias, por la Letrada del Cabildo de Gran Canaria y por el Letrado de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana mediante Auto de la Sección Segunda del Tribunal Supremo de fecha 07/12/2017, Recurso de Casación nº 1136/2017⁶⁷.

La propia entidad mercantil Megahotel Faro S. L. interpuso otro recurso contencioso-administrativo (TSJC, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 13-12-2016, nº 434/2016, Boletín Oficial de Canarias 90/2019, de 13 de mayo de 2019, rec. 217/2013⁶⁸). Este nuevo pleito se fundamentó en la vulneración de los trámites previstos en los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas que tuvo el mismo recorrido estimatorio de otras sentencias y, por tanto, el tribunal declaró la nulidad del Decreto 90/2012 de 22 de noviembre. La sentencia fue recurrida en Casación por el Gobierno de Canarias, Cabildo de Gran Canaria y Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, confirmándose la sentencia del TSJC en todos sus términos (Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 5ª, S 18-10-2018, nº 1512/2018, Boletín Oficial de Canarias 90/2019, de 13 de mayo de 2019, rec. 2621/2017)⁶⁹. Las alegaciones realizadas por esta mercantil (nº13 y nº 19) en la fase de exposición pública del Plan fueron desestimadas íntegramente, aunque no se basaron en los fundamentos del referido recurso.

Otro recurso fue interpuso por Promociones Faro, S. A. (TSJC, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 04-05-2018, nº 94/2018, rec. 171/2013⁷⁰) que en la fase de alegaciones (nº 11) ya había presentado distintas argumentaciones. Este se basó en que el interés general del Plan no eximía a los poderes públicos de respetar los principios y normas apli-

67 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b644f10dac85f2dd/20171220>

68 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/142c8a1ec7ea0568/20170328>

69 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/10b3d90f396504ac/20181108>

70 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b3b6868a8ac59a08/20181016>

cables a la ordenación urbanística, sobre todo, aquellas que afectaran a los derechos de los particulares como son la justa equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento y la coherencia racionalidad y lógica del sistema de planeamiento. El Tribunal, por economía procesal, alude a distintas sentencias anulatorias del Plan, en concreto las referidas a los recursos 119/2013, 66/2013 y especialmente el 176/2013. Así, ahondando en la idea de que si bien la Administración goza de discrecionalidad en el planeamiento incluso para alterarlo o modificarlo, afirma que no puede soslayarse la aplicación del principio de equitativa distribución de beneficios y cargas o equidistribución, lo que conllevó un nuevo fallo anulatorio. Contra esta sentencia fue admitido a trámite Recurso de Casación preparado por el Gobierno de Canarias, el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, un particular y la entidad mercantil COGORSA, S.L mediante auto de la Sección Primera del Tribunal Supremo de fecha 10/05/2019, Recurso de Casación nº 7858/2018⁷¹.

La entidad mercantil Oasis Beach Maspalomas, S. L. interpuso recurso contencioso (TSJC Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 18-05-2018, nº 119/2018, rec. 157/2013⁷²) que explicita en su *petitum* la nulidad del Plan y de las siguientes actuaciones: la definida en la ficha SA-07 Sistema de Actividad. Parking Ocio Faro de Maspalomas, la actuación 04 de las intervenciones en espacio privado “Kioskos Comerciales en Meloneras” y la actuación 14 de las previstas en las intervenciones en espacio privado, referida al “Ocean Park”, todo ello por vulneración del principio de justa equidistribución de beneficios y cargas dentro del mismo ámbito urbanístico ya ejecutado. Sobre las cuestiones generales, el Tribunal se asentó en la nulidad del PMM de Maspalomas-Costa Canaria declarada en los recursos 119/2013, 66/2013 y 176/2013. También estableció que las actuaciones del Plan predeterminaban un trato discriminatorio y que, en todo caso, no se podían contradecir las previsiones del planeamiento. Dado que las unidades de ejecución estaban establecidas en el propio Plan recurrido, que fijaba también para cada área de reparto identificada con cada unidad el aprovechamiento tipo, el diseño del Plan

71 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/3b33fbbcd7796881/20190523>

72 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/69bc9043b6df9844/20180604>

impedía la justa distribución de beneficios y cargas, lo que conllevó en este caso, una nueva sentencia estimatoria de nulidad. Contra esta sentencia fue admitido a trámite Recurso de Casación preparado por el Gobierno de Canarias, el Cabildo de Gran Canaria, un particular y la mercantil COGORSA, S.L., mediante Auto de la Sección Primera del Tribunal Supremo de fecha 06/05/2019, Recurso de Casación nº 7745/2018⁷³.

La entidad mercantil IFA Hotel Faro Maspalomas S.A interpuso un nuevo recurso (TSJC, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 11-02-2019, nº 105/2019, rec. 32/2014⁷⁴). Su petición se concretó en la declaración de nulidad del decreto recurrido en las siguientes determinaciones y actuaciones: a) artículos 14 y 16 de la normativa del PMM en cuanto otorgaban incentivos de mayor edificabilidad y ocupación vulnerando el principio de justa equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento; b) la actuación definida en la ficha SA-07 Sistema de Actividad Parking Ocio Faro de Maspalomas; c) la actuación 04 de las intervenciones en espacio privado - Kioskos Comerciales en Meloneras y d) la actuación 14 de las previstas en las intervenciones en espacio privado, referida al Ocean Park. Además se alegó la omisión del informe previsto en los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas. En este caso, el Tribunal hizo suyos los argumentos esgrimidos en el auto de admisión del Recurso de Casación de la Sala Tercera del Tribunal Supremo nº 2621/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017 sobre la ausencia del trámite de informes preceptivos sin entrar en el resto de las cuestiones planteadas, que luego fue confirmado por la sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3ª, sec. 5ª, S 18-10-2018, nº 1512/2018, Boletín Oficial de Canarias 90/2019, de 13 de mayo de 2019, rec. 2621/2017⁷⁵). Esta entidad había presentado alegaciones (nº 15) junto a otros establecimientos alojativos, sin hacer referencia a cuestiones formales como las que después constituyeron la motivación básica de la estimación de sus pretensiones revocatorias.

El último de los procedimientos contenciosos contra el PMM de Maspalomas-Costa Canaria se presentó mediante recurso (TSJC, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 11-02-2019, nº 108/2019, rec.

73 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/7d70bdb28c32c2c6/20190509>

74 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/fab14634e14d9310/20190626>

75 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/10b3d90f396504ac/20181108>

12/2014⁷⁶) por la representación legal de Hijos de Francisco López Sánchez S. A. que había presentado otra de las alegaciones en la fase de información pública relativa a las parcelas 14, 12 y 4 de la urbanización Meloneras 2A (la nº 16) por las que solicitaba la declaración de nulidad del decreto de aprobación del Plan en cuanto a las siguientes determinaciones y actuaciones: a) artículos 14 y 16 de la normativa del citado PMM en cuanto otorgaban incentivos de mayor edificabilidad y ocupación vulnerando el principio de justa equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento; b) la actuación definida en la ficha SA-07 Sistema de Actividad Parking Ocio Faro de Maspalomas, c) la actuación 04 de las intervenciones en espacio privado -Kioskos Comerciales en Meloneras y d) la actuación 14 de las previstas en las intervenciones en espacio privado referida al Ocean Park. La sala con base a la resolución de otros recursos (nº 65/13, nº 66/13, nº 119/13 y nº 176/13, entre otros) declaró la nulidad del Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, del Gobierno de Canarias por las causas ya conocidas referidas a la ausencia de los informes preceptivos previstos en los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas, lo que impidió al tribunal el exámen de la cuestión de fondo.

La actividad contenciosa contra el PMM de Maspalomas-Costa Canaria, que fue verdaderamente profusa, estuvo capitaneada por la cadena LOPESAN que probablemente compartió sus objetivos entre el celo en el cumplimiento de las distintas normas que componen el sistema de planeamiento y la propia competitividad sobrevenida, de la que alardeaban los PMM por las actuaciones en establecimientos con los que compartía mercados e incluso ámbitos geográficos. En el resto de Canarias, acaso por la menor presencia de cadenas hoteleras locales, la actividad en los tribunales fue verdaderamente anecdótica aunque igualmente efectiva.

Desde el año 2011 hasta 2016 en Canarias se aprobaron los siguientes PMM: Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Puerto del Carmen-Tías (Decreto 58/2011 de 4 de marzo); Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Costa Teguise (Decreto 14/2012 de 17 de febrero);

76 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/a28992e322835d5f/20190626>

Plan para la Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad Turística de Corralejo (Decreto 15/2012 de 17 de febrero); Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto del Carmen (Decreto 123/2013 de 26 de diciembre); Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán (Decreto 4/2014 de 23 de enero); Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto Santiago (Decreto 106/2015 de 22 de mayo); Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa de Mogán (Decreto 116/2015 de 22 de mayo); Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa San Miguel (Decreto 105/2015 de 22 de mayo); Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Morro Jable (Decreto 108/2015 de 22 de mayo); Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Adeje (Decreto 104/2015 de 22 de mayo); Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz (Decreto 107/2015 de 22 de mayo); Segundo Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Corralejo (Decreto 109/2015 de 22 de mayo); Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Costa Teguiuse (Decreto 110/2015 de 22 de mayo); Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad en el ámbito de El Veril (Decreto 373/2015 de 7 de diciembre); Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (Decreto 20/2016 de 21 de marzo); Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Caleta de Fuste, (Decreto 44/2016 de 5 de mayo) y Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de La Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (Decreto 20/2016 de 21 de marzo).

A pesar del despliegue normativo que se desarrolló en todos los destinos maduros de Canarias con la aprobación de sus correspondientes PMM, fue el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre que aprobó el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria, el que acumuló hasta diez recursos contencioso-administrativos ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias. De ellos, como se ha relatado, dos fueron recurridos en Casación de los que se han dictado sendas sen-

tencias confirmatorias de la nulidad del referido decreto y sobre otros cuatro procedimientos se han admitido a trámite los correspondientes Recursos de Casación que, sin hacer especial alarde predictivo, correrán igual suerte.

Contra los 17 restantes Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico aprobados en Canarias la actividad contenciosa fue realmente testimonial aunque igualmente efectiva (Tabla 34), se interpusieron cuatro recursos contencioso-administrativos: el primero contra el Decreto 4/2014 de 23 de enero Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Playa de Mogán que se fundamentó, por una parte, en la incidencia que podía suponer la ausencia del informe de impacto en las Haciendas Públicas (artículo 14.4 TR Ley del Suelo de 2008 RDL 2/2008) y, por otra, en la ausencia del informe a que se refieren los arts. 112 a) y 117 de la Ley 22/1988 de Costas (motivos que fueron estimados, lo que supuso la declaración de nulidad del referido decreto y, por ende, del propio Plan). El segundo de los recursos se interpuso contra el Decreto 157/2016 de 19 de diciembre por el que se aprobaban determinados ámbitos suspendidos en el área urbana de Barranco de las Torres dentro del PMM de la Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje (Tenerife) que fue desestimado íntegramente. Un tercer recurso se interpuso contra el contra el Decreto 104/2015 de 22 de mayo por el que se aprobaba el PMM de Costa Adeje (Tenerife) cuyas alegaciones se centraron en la ausencia del acuerdo del pleno del Ayuntamiento y que su aprobación se llevó a cabo en contra del informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Consejo Insular de Aguas de Tenerife; alegaciones que fueron estimadas en su totalidad. El último recurso se interpuso contra el Decreto 123/13 de 26 de diciembre de 2013 que aprobó definitivamente el Segundo PMM de Puerto del Carmen que se fundamentó en diez motivos, aunque solo uno tuvo acogimiento estimatorio de su nulidad; la ausencia del informe previsto en los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas.

El PMM de Playa de Mogán (Gran Canaria), aprobado por Decreto 4/2014 de 23 de enero, solo fue objeto de un Recurso; el interpuesto por la entidad mercantil Puerto de Mogán S.A. (TSJC Sala de lo Contencioso-

Administrativo, sec. 2ª, S 12-12-2016, nº 444/2016, rec. 43/2014⁷⁷). Este se fundamentó, por una parte, en la incidencia que podía suponer la ausencia del informe de impacto en las Haciendas Públicas (artículo 14.4 TR Ley del Suelo de 2008 RDL 2/2008), en especial el posible régimen de indemnizaciones que se recogía en la pretensión de la demandante y por otra, la ausencia del informe a que se refieren los art. 112 a) y 117 de la Ley 22/1988 de Costas. La recurrente estableció que el Estudio Económico debía demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un sector o ámbito concreto y que el informe o memoria de sostenibilidad económica debía garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y servicios en ese sector o ámbito espacial podrían ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística. El Tribunal estimó ambos motivos. Estableció que los trámites impuestos por un precepto estatal no fueron cumplidos en su totalidad en la tramitación del PMM, pues si bien consta que se remitió el Avance y el documento de planeamiento inicialmente aprobado, no se solicitó el informe respecto del documento provisionalmente aprobado y previo a la aprobación definitiva, a pesar de que la Dirección General de Costas emitió informe respecto del avance del Plan y advirtió, como cuestión formal, que el Plan debería remitirse de nuevo al servicio de Costas, previo a su aprobación definitiva, a efectos de la emisión del informe previsto en los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas. Todo ello conllevó la declaración de nulidad del referido decreto y, por ende, del propio Plan. Contra esta sentencia fue admitido a trámite Recurso de Casación preparado por el Gobierno de Canarias y el Cabildo de Gran Canaria mediante Auto de la Sección Primera del Tribunal Supremo de fecha 15/11/2018, Recurso de Casación nº 4268/2017⁷⁸.

En Tenerife se interpuso recurso antes el TSJC (Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 07-03-2018, nº 45/2018, rec. 4/2017⁷⁹) contra el Decreto 157/2016 de 19 de diciembre por el que se aprobaban determinados ámbitos suspendidos en el área urbana de Barranco de las Torres

77 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/8cec2e709ff6d963/20170329>

78 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/4a017c13119e7fa1/20181127>

79 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/be5684efd2cb98c4/20180810>

Tabla 34. Resultados de la actividad contencioso-administrativa contra los PMM de Canarias

PMM	Recursos interpuestos	Fundamentos
PMM San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria	10	<p>Formales</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausencia del informe del Ministerio de Ciencia y Tecnología sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas. ▪ Ausencia del informe de suficiencia del suministro de agua y de las infraestructuras hidráulicas en los términos expresados por el Consejo Insular de Aguas de Gran Canaria. ▪ Ausencia del informe de los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas. ▪ Ausencia del informe de impacto en las Haciendas Públicas. <p>Fondo</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ámbito de aplicación del PMM. Vulneración de la autonomía municipal y del principio de jerarquía normativa entre planes. ▪ Vulneración del procedimiento de elaboración y contenido de los distintos planes de ordenación urbanística y territorial. ▪ Vulneración del principio de justa equidistribución de beneficios y cargas.
PMM de Playa de Mogán	1	<p>Formales</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausencia del informe de impacto en las Haciendas Públicas. ▪ Ausencia del informe de los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas.
PMM de la Caleta-Playa Paraíso-Caillao Salvaje	1	<p>Fondo</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Modificaciones sustanciales del PMM.
PMM de Costa Adeje	1	<p>Formales</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausencia del acuerdo del Pleno de Adeje. ▪ Informe negativo de la Secretaría General de Telecomunicaciones. ▪ Informe negativo del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
Segundo PMM de Puerto del Carmen	1	<p>Formales</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausencia de la Memoria en la documentación. ▪ Ausencia de información pública del Convenio de Colaboración. ▪ Ausencia del trámite de consulta a otras Administraciones. ▪ Ausencia de publicación en un periodo local una resolución. ▪ No haber sido subsanadas por el Ayuntamiento las observaciones a la Memoria Ambiental y de Sostenibilidad Económica. ▪ No haber sido publicado en el BOCAC el anexo con el contenido normativo del Plan. ▪ Ausencia de notificación de la respuesta a las alegaciones presentadas por los interesados ▪ Ausencia del informe de la Dirección General de Aviación Civil. ▪ Ausencia del informe de los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas. ▪ Ausencia de Estudio Económico Financiero y de Sostenibilidad Económica.

Fuente: elaboración propia (2020)

Tribunal Superior Justicia de Canarias	Tribunal Supremo
Se estimaron en los distintos procedimientos los siguientes motivos: Ausencia del informe de los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas. Ausencia del informe de impacto en las Haciendas Públicas. Vulneración del principio de justa equidistribución de beneficios y cargas.	Confirmatoria (en 2 recursos). Admitidos a trámite 4 Recursos de Casación.
Estimado íntegramente	Admitido a trámite Recurso de Casación
Desestimado íntegramente	
Estimado íntegramente	No admisión a trámite del Recurso de Casación
Estimado parcialmente con base a la ausencia del informe de los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas	

dentro del PMM de la Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje, por parte de la mercantil I.G.S INGENIEROS, S.L. Este se fundamentó en que se habían producido cambios sustanciales en las determinaciones expuestas en el documento del PMM expuesto a información pública y el que finalmente entró en vigor, con una alteración sustancial en su parcela 04004 que pasaba de una ocupación 40, edificabilidad 0,90 y 4 alturas a una ocupación de 35, la misma edificabilidad de 0,90 y las mismas 4 alturas. Ello Sin perjuicio de las modificaciones existentes para el resto de parcelas, lo que supuso una disminución del 40 % al 35 % de ocupación máxima. Según alegaba la recurrente, ésta reducción imposibilitaba la ejecución del proyecto edificatorio turístico pretendido sobre la base del cual se adquirió el terreno. El Tribunal desestimó el recurso centrado en el concepto subjetivo de “viabilización” del recurrente, erigiéndose en intérprete de casos ajenos e igualmente por hacer una interpretación *sui generis* del concepto “modificación sustancial”. La Resolución se articuló en torno a la premisa de si la pérdida de un 5 % de ocupación en su parcela adquirida respecto del trámite de información inicial constituía un cambio sustancial como para precisar un nuevo trámite de información pública. Este planteamiento se fundamentó en la consideración del artículo 37.2 del Decreto 55/2006, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, que establece que se entenderá que las modificaciones introducidas tienen carácter sustancial cuando del conjunto de las mismas haya una alteración importante del modelo de ocupación del territorio y desarrollo urbanístico aprobado inicialmente. Sin embargo, el Tribunal no consideró que la afección del 5 % de ocupación en la parcela del actor pudiera considerarse una alteración sustancial del modelo de PMM de la Caleta-Playa Paraíso-Callao Salvaje. Igualmente, el Tribunal consideró que todo el Plan se sometió a información pública, por lo que las incorrecciones puntuales podrían dar lugar en todo caso a la anulabilidad de los supuestos concretos respecto de aquellos titulares que probaran un vicio de indefensión; sin embargo, en ningún caso, podría ser estimado como un vicio de nulidad del decreto, todo lo cual conllevó la desestimación íntegra del recurso.

Por otra parte, la mercantil Campo de Golf Las Américas, S. A. interpuso otro recurso (TSJC, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª,

S 29-03-2019, nº 123/2019, rec. 126/2015⁸⁰) contra el Decreto 104/2015 de 22 de mayo por el que se aprobaba el PMM de Costa Adeje, publicado en el Boletín Oficial de Canarias de 23 de julio de 2015. La entidad mercantil ejerció la acción pública, validada por el Tribunal en la propia sentencia dada la oposición a su personación que alegó el Ayuntamiento de Adeje. Aquella alegó que la conformidad de este último (acuerdo del Pleno) no constaba en la documentación del Plan, a pesar de que en el mismo existían previsiones que le afectaban, lo cual constituía una infracción del procedimiento. Del mismo modo, se alegó que la aprobación del PMM se llevó a cabo en contra del informe de la Secretaría General de Telecomunicaciones del Ministerio de Industria, Energía y Turismo y del Consejo Insular de Aguas de Tenerife. Ambos motivos fueron acogidos por la Sala, aludiendo a la infracción de procedimiento. Todo ello conllevó la anulación del decreto y, consecuentemente, del PMM de Costa Adeje. No habiendo sido admitidos a trámite los Recursos de Casación interpuestos por el Gobierno de Canarias y el Ayuntamiento de Adeje, el Tribunal Supremo confirmó de plano la sentencia del TSJC.

Finalmente en Lanzarote, un particular interpuso un recurso (TSJC, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 21-12-2018, nº 370/2018, rec. 24/2014⁸¹) contra el Decreto 123/13 de 26 de diciembre de 2013 que aprobó definitivamente el Segundo PMM de Puerto del Carmen (término municipal de Tias), con publicación en el Boletín Oficial de Canarias nº 10, de 16 de enero de 2014 del decreto y de su anexo que incorpora la normativa urbanística. Aunque se fundamentó en diez motivos, solo tuvo acogimiento estimatorio el referido a la ausencia del informe previsto en los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas. Ello conllevó la declaración de nulidad del decreto aprobatorio del Plan referido.

La reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de Marzo de 2020 (Rec. 2560/2020), en respuesta a una cuestión de interés casacional, ha abierto la puerta a poder subsanar aquellas determinaciones concretas del planeamiento que carezcan de las características de infracción relevante de nulidad, en la que podríamos incorporar todas las de tipo formal aludidas anteriormente.

80 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/fa58ebc871963111/20190730>

81 <http://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/183f923ddf70fc91/20190626>

3.2.2. Estudio de caso 2. El incentivo al cambio de modalidad. La recualificación de Santa Mónica Suites Hotel en una situación de propiedad atomizada

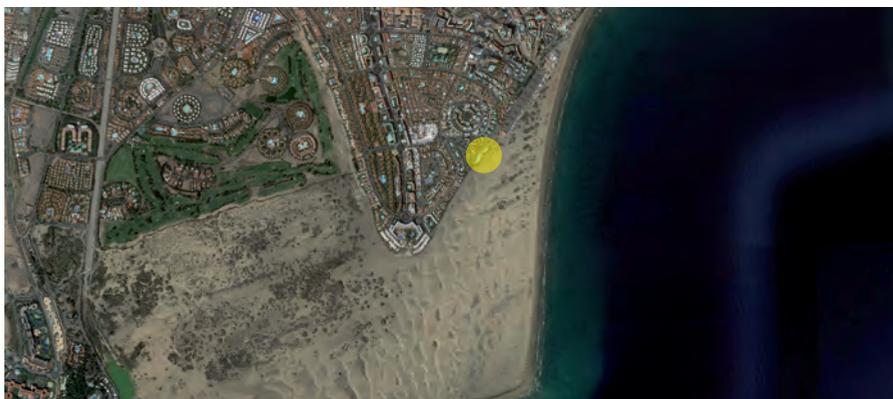
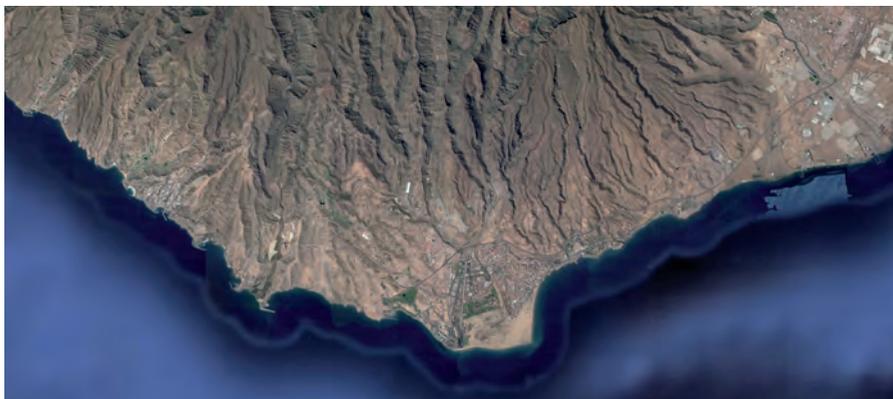
3.2.2.1. Introducción

Sin duda, la obsolescencia (funcional, en cuanto a modelo de negocio u organizativo, física, etc.) de la estructura alojativa de las Islas Canarias y de Gran Canaria en particular, como se ha comentado en otros apartados, supone un punto de acuerdo entre todos los agentes implicados en el sector turístico, tanto públicos como privados. Esto es relevante porque la oferta de establecimientos alojativos desempeña un papel fundamental como escenario de gran parte de la actividad (y por tanto del gasto) que realizan los viajeros durante su estancia en el destino. La situación de *old-fashioned* (pasado o fuera de moda) se corrige a través de actuaciones que superen las meras actuaciones modernización estética de los elementos menos duraderos (instalaciones, pavimentos, acabados, carpinterías interiores y exteriores, sanitarios y otros), enmarcadas en el deber legal de conservación y ornato edificatorio, es decir, a través de operaciones de renovación (Simancas, 2016).

Las actuaciones de renovación no deben limitarse a su mera intervención física y, por tanto, edificatoria; el *hardware*, sino que deben asumir otros retos que se refieran a su operativa y funcionalidad; el *software* (Simancas, 2016) y esto abarca campos tan heterogéneos como el modelo de negocio y su gestión, la estructura organizativa y de los recursos humanos, los canales de comercialización, etc. Así las cosas, la renovación de la planta alojativa debe plantearse en actuaciones de innovación y de creación de productos que sean atractivos, diferenciados y dirigidos a segmentos concretos de clientes. Este Plan de actuación debe determinar, entre otros aspectos, las reformas físicas a acometer en los establecimientos hoteleros y extrahoteleros presentes en el espacio turístico.

El actual Santa Mónica Suites Hotel, sito en el municipio de San Bartolomé de Tirajana (Figura 11), en el sur de Gran Canaria (Islas Canarias, España) acometió un proceso de reconversión que, en un primer aspecto,

Figura 11. Localización del Santa Mónica Suites Hotel



Fuente: GRAFCAN.

transformó el establecimiento de la modalidad de apartamento a la de hotel, identificando así el primer factor de éxito. La información se ha obtenido de la entrevista realizada en diciembre de 2017 a José Antonio Amador Pastrana, Consejero Delegado de la Comunidad de Explotación, Manuel Florido Mayor, director del establecimiento y Antonio Carreño Reyes, subdirector, así como la consulta del expediente administrativo, de distintos artículos de prensa y entrevistas a propietarios.

3.2.2.2. De un establecimiento extrahotelero de 1 llave a un hotel de 4 estrellas gran lujo

La reforma integral de los antiguos Apartamentos Santa Mónica, sito en el Lote 73 de la Urbanización de la Ampliación Playa del Inglés clasificado de una llave, tenía como primer proyecto de renovación incrementar su clasificación a 3 llaves, aunque en la misma categoría de establecimientos extrahoteleros. Así, el presupuesto de obra del primer proyecto básico ascendía a 2 286 730,82 euros. El artículo 14.2 de la Ley 6/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, que se refería a la inversión mínima por plaza de alojamiento para cada categoría que se pretendiera alcanzar fue desarrollado por el Decreto 138/2010 de 23 de septiembre que desarrollaba la Previsión en Materia de Rehabilitación de Establecimientos Turísticos contenida en la Ley 6/2009 de 6 de mayo, establecía que la inversión mínima por plaza para categoría de apartamentos turísticos de 3 llaves debía ser de 4253,00 euros. La estructura de la finca originaria estaba conformada en la planta baja por 28 apartamentos dobles y en cada una de las restantes plantas se disponían 40 apartamentos, lo que hacía un total de 188 apartamentos y 564 plazas alojativas según datos que en ese momento figuraban en el Patronato de Turismo de Gran Canaria. Por tanto, la inversión por plaza alojativa prevista en ese primer proyecto básico era de 4054,48 euros, lo que incumplía a priori la Ley 6/2009 de 6 de mayo y el propio Decreto 138/2010 de 23 de septiembre.

Cuando la Junta de la Comunidad de Propietarios en diciembre de 2014 adopta el acuerdo de proceder a la transformación del establecimiento,

el proyecto de ejecución crece y la transformación que se promueve gira hacia un hotel de 4 estrellas gran lujo que, vigente la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias, imponía como inversión mínima por plaza alojativa para hoteles de 4 estrellas de 9214,00 euros, reducidos posteriormente a 6143,00 euros. El proyecto que se presenta en un primer momento para esta transformación fue de 6 756 783,78 euros (aunque finalmente lo invertido se elevó a 9 216 478,91 euros), lo que significaba una inversión por plaza alojativa de 11.980,11 euros que cumplía sobradamente lo previsto en la Ley 2/2013 vigente. El referido acuerdo de la Comunidad de Propietarios se aportó al expediente administrativo del Ayuntamiento mediante certificado del administrador de fincas de la Comunidad en noviembre de 2015.

Los parámetros urbanísticos incluidos en el proyecto en relación con el Plan General del municipio del año 1996 y con los incentivos previstos en el Plan de Modernización se pueden apreciar en la Tabla 35.

En relación con la edificabilidad, la resultante del proyecto se detallan en la Tabla 36.

La superficie computable de pasillos y terrazas se concreta en el 20 % de 2584,35 m², lo que supone 516,87 m². La edificabilidad total (9468,15 m² + 516,87 m²) es por tanto de 9985,02 m². En cuanto al estándar de densidad que en su momento era de 17,73 m²/plaza, dado que no se incrementaban las plazas alojativas no se aplicó el artículo 12 de la Ley 2/2013 de 29 de mayo y por tanto no se modificó.

En aplicación del artículo 13.3 (Incremento de edificabilidad y ocupación y cambio de uso) de la normativa del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria y referido a las actuaciones de dotación delimitadas en este Plan como AD1, la valoración de los nuevos aprovechamientos finalmente se plasman en la Tabla 37.

Finalmente, como establece el artículo 32 (Convenios) de la normativa del Plan, se suscribió el convenio entre la Comunidad de Propietarios de Apartamentos Santa Mónica y el propio Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana asistido por su Secretario General en mayo de 2015.

Tabla 35. Parámetros urbanísticos del proyecto de renovación de Santa Mónica Suites Hotel

ORDENANZAS	PGOT/96	PMM	PROYECTO
Parcela	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Coefficiente edificabilidad m ² /m ²	0,75	1,00	1,00
Edificabilidad m ²	7500,00	10 000,00	9985,02
Ocupacion (%)	15,00 %	33,09 %	33,05 %
Ocupacion (m ²)	1500,00	3308,76	3305,00
Altura	La rasante del paseo	La rasante del paseo	La rasante del paseo

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia.

Tabla 36. Parámetros de edificabilidad del proyecto de renovación de Santa Mónica Suites Hotel

RESUMEN	Superficie construida cerrada sobre rasante	Pasillos y terrazas	Superficie construida bajo rasante	Total
Edificabilidad	9985,02			10 000,00
Ocupacion	3305,00			3308,76
Superficie Bajo Rasante - Sotano			1581,59	
Total	9468,15	2584,35	1581,59	

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia.

Tabla 37. Cálculo de aprovechamientos urbanísticos del proyecto de renovación de Santa Mónica Suites Hotel

M ² materializados	M ² valorizados	Precio	Importe	Valor convenio (15%)
655,43	79,62	1053,84	83 906,74 €	12 586,01 €

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia.

3.2.2.3. El procedimiento de recualificación de Apartamentos Santa Mónica: la toma de decisiones

Este inmueble obtuvo la licencia de obra mayor para construir este edificio de 193 apartamentos el 16 de febrero de 1971 (Expediente nº 422/1971) en virtud del dictamen de la Comisión de Fomento del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, abonándose como derechos de arbitrio la cantidad de 421 253 pesetas sobre un proyecto del arquitecto Luis López Díaz.

El 14 de abril de 1975 se otorgó la escritura de declaración de obra nueva y propiedad horizontal de lo que en el propio documento se denomina “Complejo Turístico Santa Mónica” ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria Ramón Risueño Catalán, al número 1347 de su Protocolo. En la referida escritura se describe el edificio como de cinco plantas con una superficie construida de 9969,60 m². La primera planta de 1943,60 m² y cada una de las 4 plantas restantes de 2006,50 m². Se ubica el edificio en el denominado Lote 73 de la zona “Ampliación de Playa del Inglés” que tenía la consideración en el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de suelo residencial turístico. La superficie de la parcela era de 10 000,00 m², inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de San Bartolomé de Tirajana (nº de finca 34.950, Parcela Catastral: 3796701DS4639N). También se hace constar en la escritura la existencia de una piscina para adultos de 461,08 m² y otra infantil de 75,39 m², una cancha de tenis de 804 m², un cuarto almacén de 37,75 m², otro para la caldera de 32,62 m², un estanque para gasoil de 22,58 m², un decantador de 26,82 m² y un pasillo de 21,20 m². La inversión inicial que se previó fue de 58 000 000 de pesetas (348 587,02 euros aproximadamente) y el reconocimiento final de obra se obtuvo el 4 de junio de 1974. La regularización de la planta baja del edificio, fuera de ordenación en aquel momento, exigió la tramitación de otra licencia de obra mayor (expediente nº 104/1988) que abarcó la apertura de ventanas en el comedor y cocina del personal además de la instalación de claraboyas para luz y ventilación en los despachos del director, subdirector y médico. Así las cosas, según datos del departamento de turismo competente en aquellos momentos, se trataba de un conjunto de apartamentos de 1 llave con 188 unidades alojativas y un total de 564 plazas.

Este establecimiento, como consecuencia de una privilegiada ubicación acumulaba ocupaciones medias superiores al 90% y dado su nivel de servicios prestados fue comercializado por algunos turoperadores en Norte y Centroeuropa como aparthotel de 3 estrellas. A pesar de ello, y comoquiera que las operaciones de remodelación se acometían de manera puntual condicionadas por su recuperación vía precio de contratación (Hernández et al., 2006), solo se abordaron obras de conservación y mantenimiento en algunas unidades alojativas y zonas comunes del edificio y otras que permitiera el cumplimiento de la normativa en materia básica de instalaciones y seguridad contra incendios, piscinas y zonas comunes (Sanabria et al., 2019; Sanabria, Simancas y Aguiar, 2019). Esta dinámica de “parqueo” y reparaciones puntuales y deslavazadas, condujo a una situación de deterioro continuo de la propia estructura e instalaciones del edificio que fue, incluso, puesta de manifiesto en el Plan Territorial Parcial (PTP-08) para la Regeneración y Estructuración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (2012)⁸². De manera inexorable, ello produjo una disminución de los márgenes empresariales y una cierta descapitalización, lo cual acentuó su deterioro y desfase y la paulatina salida de los mercados más competitivos. La reacción empresarial y de la propiedad se manifestó a través de una política agresiva de descuentos que generó un círculo vicioso de precios ajustados, con la consiguiente modificación de los segmentos y patrones de demanda hacia menor calidad-diferenciación en favor de homogeneización-estandarización, así como la producción de bienes y servicios de baja calidad. Parece lógica la pérdida de competitividad y cuota de mercado, con el consiguiente impacto sobre los principales indicadores del negocio turístico y de la rentabilidad empresarial del complejo alojativo (número de pernoctaciones, estancia media, índices de ocupación, tarifa media diaria, ingresos medios diarios por habitación disponible y ocupada, beneficio neto operativo, etc.). A pesar de lo anterior, los niveles de ocupación obtenidos a través de la estrategia comentada anteriormente garantizaron una rentabilidad que, al menos, cubría los costes de explotación y, en el

82 <https://www.idegrancanaria.es/catalogo/ptp-08-plan-territorial-parcial-regeneracion-estructuracion-espacio-consolidado-playa-ingles>

mejor de los casos, permitían acometer ciertas obras menores de mantenimiento y ornato. Sin embargo, los márgenes de beneficios siguieron reduciéndose con la consiguiente repercusión sobre la disponibilidad de fondos económicos susceptibles de ser destinados a la modernización, mejora y cualificación parcial y/o total de las instalaciones, equipos y servicios turísticos.

En el año 2008, se pone en marcha el denominado “Turno de Oficio” de Arquitectos al objeto de incentivar los proyectos de renovación de la oferta alojativa de Gran Canaria financiando las primeras “ideas de proyecto”; una iniciativa del Patronato de Turismo de Gran Canaria y el Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Demarcación de Gran Canaria, dirigido en ese primer año a los establecimientos extrahoteleros. La Comunidad de Propietarios del Edificio de Apartamentos Santa Mónica tuvo la oportunidad de sumarse a la referida iniciativa como consecuencia de la invitación del Patronato de Turismo de Gran Canaria, aunque finalmente descartó dicha opción. Sin embargo, la Junta Directiva decidió apostar por la renovación del establecimiento para lo cual encargaron el Proyecto Básico de Reforma Interior del edificio al arquitecto Luis Cabrera Correa que fue presentado en enero de 2009 ante el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al Patronato de Turismo del Cabildo de Gran Canaria. El objetivo primigenio de dicho proyecto se dirigía a convertir el edificio en un hotel de 4 estrellas aunque esta solución quedó en suspenso acordándose, de manera conjunta con el turoperador Thomas Cook que había mostrado su interés en financiar el proyecto, la transformación a un complejo de apartamentos de 3 llaves. A pesar de ello el Proyecto de Reforma Interior de Santa Mónica se dirigió finalmente a la transformación del edificio en un hotel de 4 estrellas.

La ubicación del establecimiento, colindante con la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas⁸³, exigió además que la Comunidad de Propietarios solicitara el otorgamiento de la concesión administrativa de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre de 2944,75 m² por el deslinde aprobado por Orden Ministerial

83 http://www.idecanarias.es/resources/PLA_ENP_URB/GC/AD/C-07_Las_Dunas_de_Maspalomas/RNE/TIP/pd_rne_dma_mi.pdf.

de 28 de septiembre de 1995 en la Playa del Inglés, lo que formalizó el 30 de julio de 2009 y que fue otorgada mediante Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad, de la Costa y del Mar (Demarcación de Costas de Canarias) el 20 de julio de 2010. El 23 de abril de 2013 la Comunidad de Propietarios Apartamentos Santa Mónica solicitó licencia de obra mayor en el registro general del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para la ejecución de un proyecto aprobado el 7 de febrero de 2011 por la Viceconsejería de Ordenación Territorial del Gobierno de Canarias, que denominaron “de reforma interior”. Lo anterior conducía necesariamente a la redacción del correspondiente convenio urbanístico, en virtud de lo previsto en el artículo 32.1 del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas-Costa Canaria.

Fue el 17 de diciembre de 2013 el momento en el que la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios aprobó, con un 74 % de participación de los propietarios de los apartamentos, la propuesta de renovar el edificio de apartamentos. A pesar de lo anterior algunos propietarios mostraron serias dudas sobre la bondad del proyecto y su legalidad que fueron resueltas, desde el punto de vista técnico, por el arquitecto redactor. Es conveniente resaltar en este punto, la importancia y necesidad de contar en proyectos estratégicos como el presente, de liderazgos que puedan impulsar con garantía estos procesos traumáticos. En este caso concreto debemos destacar tres figuras claves que lideraron el proceso de renovación; el presidente de la Comunidad de Propietarios, el entonces administrador del complejo turístico y el Consejero Delegado de la Comunidad de Explotación.

La primera de las alternativas barajadas se refería a un hotel de 3 estrellas, rechazando otras propuestas por considerarlas “excesivamente lujosas”. Como en otras Comunidades de Propietarios, las diferencias se centraban en la obligación de todos los propietarios de asumir, de manera alícuota, los costes de la reforma y en la posibilidad de quedarse fuera del proyecto (incumpliendo con ello el principio de unidad de explotación). La decisiva sesión de la Junta de la Comunidad de Propietarios fue la celebrada en junio de 2014, en la que se aprobó el proyecto de transformación en un hotel de 3 estrellas aunque finalmente la categoría se elevó a 4 estrellas superior en coherencia con el proyecto redactado

originalmente y la propia estrategia de comercialización que se pretendía acometer. En dicha Junta además se acordó iniciar las obras en abril de 2015, lo que suponía lógicamente cerrar el establecimiento al público y aprobar, en ese primer momento, la financiación vía turoperador.

El expediente administrativo pasó por distintas circunstancias; así el 9 de marzo de 2015 el Patronato de Turismo de Gran Canaria requirió a la Comunidad de Propietarios Santa Mónica para que procediera a la subsanación del único incumplimiento del proyecto relativo a la ausencia de plazas de aparcamientos (mínimo 1 plaza por cada 3 plazas alojativas a ubicarse preferentemente en el subsuelo y dentro de la parcela ocupada por el establecimiento, así como de andenes para autobuses y turismo de acuerdo a lo previsto en el Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento que modificó el Decreto 10/2001 de 22 de enero). Sin embargo, y dada la propia configuración del establecimiento (situado bajo la rasante de la avenida) y la existencia de suficientes plazas de aparcamientos en sus accesos, el 17 de marzo de 2015 se solicitó la dispensa del cumplimiento de tal exigencia que obtuvo respuesta estimatoria mediante Resolución de la Viceconsejería de Turismo del Gobierno de Canarias de 7 de abril de 2015.

El 20 de abril de 2015 se dictó la resolución del Patronato de Turismo de Gran Canaria por la que otorgaba la autorización, con carácter previo, de renovación edificatoria con cambio de modalidad a hotel, aumento de categoría a 4 estrellas de 188 unidades alojativas y 564 plazas alojativas del establecimiento hotelero Santa Mónica. Finalmente, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana en fecha 20 de mayo de 2015 otorgó la licencia de obra mayor para la reforma interior de edificio de apartamentos a hotel de 4 estrellas (Expediente nº 612/2013). Tal y como se había previsto, las obras comenzaron definitivamente en junio de 2015 y el establecimiento reabrió sus puertas en mayo de 2016, rebautizado como Santa Mónica Suites Hotel, con la categoría de 4 estrellas superior.

3.2.2.4. La articulación de la renovación edificatoria del establecimiento

La primera liquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.) hacía referencia a un proyecto por importe de ejecución de 4 186 146,04 euros, que ya superaba al que se había estimado en un primer momento de 2 286 730,82 euros cuando se pensaba permanecer en la modalidad de Apartamentos, pero con incremento de su categoría (de una a tres estrellas). El referido presupuesto de ejecución material (que data de abril de 2013) planteaba la posibilidad de que su financiación fuera asumida por el turoperador Thomas Cook. Posteriormente, en enero de 2015, el presupuesto del proyecto básico de enero se incrementó hasta los 5 700 000,00 euros. A pesar de lo anterior, consta en el expediente municipal que la licencia de obra mayor, de mayo de 2015, se otorgó con un presupuesto de ejecución material de 6 756 783,78 euros.

La ocupación de la parcela, una vez iniciado el proyecto, partió de la otorgada por el Plan General de Ordenación vigente en aquel momento que preveía una ocupación máxima total de 2250 m², es decir 1500m²+ 50 % por ser una edificación escalonada con pendiente superior al 20%. El Plan otorgó un aumento de ocupación adicional de 1200 m², que sumado a la anterior llegaba a un total máximo de 3450 m²; es decir, por encima del valor determinado en la ficha de intervenciones en espacio privado del PMM.

La renovación edificatoria de Apartamentos Santa Mónica, con todas las modificaciones obligadas por las propias obras y el equipamiento posterior supuso una inversión total de 9 216 478,91, que desglosado por cada una de las áreas del edificio queda detallado como se indica en la Tabla 38.

Tabla 38. Distribución de la inversión por áreas en Santa Mónica Suites Hotel (en euros)

ÁREA	IMPORTE	%
Zonas Comunes	5 070 953,78	55,02
Habitaciones	2 786 299,59	30,23
Locales	1 148 413,04	12,46
Gimnasio	123 360,78	1,34
Wellness	87 451,72	0,95

Fuente: Elaboración propia

Antes de la renovación



Después de la renovación



La reforma física (el *hardware*) se concentró en los siguientes aspectos:

1. Reforma de cada una de las unidades de apartamentos para su conversión a habitación de hotel de 4 estrellas superior, todas entre 53 y 57 m². El resultado es un complejo con 188 habitaciones, todas Junior Suites con terraza, habitación y baño, distribuidas de la siguiente manera: a) 113 con vistas al mar/dunas; b) 39 con vistas a los jardines y c) 36 en planta primera con terraza.
2. Reforma de las zonas comunes situadas en la planta baja, habilitando un bar piscina con servicio de comidas y bebidas, un restau-

rante buffet, un restaurante a la carta, chill out bar, dos piscinas (una de adultos y otra infantil), un Spa & Wellness, un gimnasio, distintas zonas deportivas, una zona infantil y distintos salones de reuniones. Todo lo anterior estaba dirigido a incorporar elementos que permitieran “reinventar” el modelo de negocio y captar nuevos segmentos de mercado, hasta ese momento inaccesibles para el establecimiento.

3. Hall de acceso en la planta 5ª acorde con las nuevas características del establecimiento.
4. Núcleo de comunicaciones verticales destinado a dar acceso independiente a la zona de servicio.

Con todo lo anterior podemos confirmar que la renovación edificatoria del edificio Santa Mónica supuso un proceso de *rehabilitación integral* de las previstas en el artículo 14.2 de la Ley 6/2009 de 6 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo y la denominada *renovación edificatoria* mediante la rehabilitación total que se preveía en la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística.

Debe recordarse ahora que la renovación prevista en los artículos 10 a 15 de la Ley 2/2013 establecía que los proyectos que se presentaran debían articularse mediante convenios suscritos entre el promotor y la propia corporación municipal y que además de suponer un incremento de categoría o clasificación, debían garantizar el controvertido principio de unidad de explotación.

A esos efectos, los incentivos previstos en el proyecto de reforma estaban vinculados al incremento de la edificabilidad: coeficiente general por renovación de hasta el 0,3 m²/m² sobre la edificabilidad prevista y un coeficiente de eficiencia energética (0,1 m²/m²) que se repartía en dos componentes; uno por especial calidad (0,2 m²/m²) y otro por reducción de la huella de carbono (0,1 m²/m²). Estos incentivos fueron de aplicación igualmente dado que, aunque no se produjo incremento de plazas alojativas, se realizaron mejoras en las zonas comunes que no superaron el coeficiente de edificabilidad de la parcela. En este caso, la participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas se estableció en un 10%

Antes de la renovación



Después de la renovación



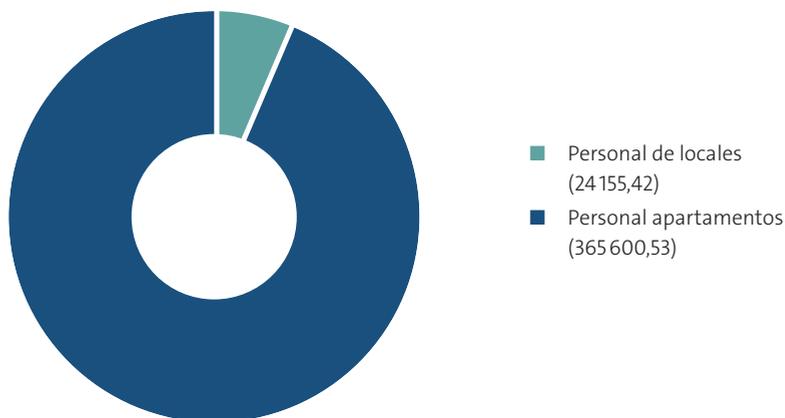
dada la transformación de categoría de establecimiento (de extrahotelero a hotelero) y en cuanto a la densidad de parcela y comoquiera que no hubo incremento del número de plazas, se conservó la densidad original. Por último y a pesar de que la inversión por plaza alojativa fue superior a la fijada por la ley, no se aprovechó el incentivo del incremento de plazas alojativas.

3.2.2.4.1. El marco regulatorio de la plantilla de personal durante el proceso de renovación edificatoria

El cierre del establecimiento y de toda su actividad comercial durante el proceso de transformación del edificio obligó a la Comunidad de Propietarios a adoptar una decisión, al menos temporal, sobre la plantilla de personal (36 personas de carácter fijo). En este caso se adoptó una solución cual fue la tramitación de un Expediente de Regulación de Empleo Temporal (ERTE) por causas técnicas y organizativas cuya duración se extendería hasta la reapertura del establecimiento y que conllevaba consecuencias en cuanto a las cotizaciones y bonificaciones de la Seguridad Social. La plantilla, mostró, junto a los representantes de los trabajadores y la Autoridad Laboral, su completa conformidad con la tramitación del referido expediente que tuvo un coste de 389 755,94 euros, del cual el 93,8% fue destinado al personal del propio establecimiento alojativo y el 6,2% al resto de personal vinculado a los distintos locales existentes en el establecimiento (Gráfico 17).

Paralelamente la entidad promotora contrató con Hoteles Escuela de Canarias (HECANSA) el diseño y la ejecución de un proyecto formativo para todo el personal incurso en el ERTE que ajustara las competencias profesionales del personal a las nuevas demandas y exigencias profesionales y a la nueva categoría y clasificación proyectada del establecimiento, cumpliendo así lo previsto en el artículo 47.1 del Estatuto de los Trabajadores y con algunas previsiones de la Ley 2/2013 sobre el otorgamiento de autorizaciones administrativas previas (art. 4.2.e). Las distintas acciones formativas impartidas se dirigieron a los departamentos de pisos y mantenimiento, servicios de restaurante y bar, cocina, recepción y direc-

Gráfico 17. Distribución del coste del ERTE por departamentos en Santa Mónica Suites Hotel (en euros)



Fuente: Elaboración propia

ción. De igual manera y dado que el proyecto de renovación del complejo amplió la cantidad y calidad de los servicios, fue necesario proceder a la especialización y tecnificación del personal (el *software*). Los cambios más significativos que se produjeron se centraron en: a) gestión del cambio; b) relación con el cliente; c) nuevos procedimientos en el establecimiento; d) nuevas tendencias en la restauración; e) nuevas tendencias en la cocina y f) nuevas tendencias en la gestión de alojamientos. Es decir, la renovación del alojamiento turístico se acompañó de otras actuaciones de innovación más relacionada con su gestión operativa y la funcionalidad, que por supuesto afectaban a su nueva estructura organizativa y a la *rentrée* y reposicionamiento del establecimiento en el mercado.

3.2.2.5. Los elementos clave de la renovación edificatoria integral

3.2.2.5.1. El proceso de transformación de un hotel-paisaje; una ubicación condicionante

Sin lugar a duda la posición geoestratégica de Santa Mónica Suites Hotel en el borde de una Reserva Natural Especial condicionó el proceso de transformación del edificio y la correspondiente tramitación de su expediente ante las distintas administraciones públicas competentes. El edificio y sus instalaciones se ubican en primera línea de mar y frente a la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas de la Red Canaria de Espacios Naturales de Canarias y al espacio Zona de Especial Conservación nº 56 GC LIC ES7010007 de la Red NATURA 2000 (Figuras 12 y 13), teniendo su acceso desde el Paseo Costa Canaria, rasante que establece la altura máxima de la edificación. Es tal su expuesta ubicación que el Plan Director de la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas hace dos referencias concretas al edificio de Apartamentos Santa Mónica:

En el sector de Playa del Inglés hay que destacar el complejo de Apartamentos Santa Mónica, ejecutado por debajo del paseo marítimo que bordea la Reserva.

La localización de los Apartamentos Santa Mónica, invadiendo parcialmente el Dominio Público Marítimo Terrestre, provoca que la arena sea empujada contra este complejo, llegando a sobrepasar su muro e invadiendo la zona de solarium y la piscina. Esto requiere la retirada periódica de la arena acumulada, lo cual implica a su vez la necesidad de que maquinaria pesada entre en la Reserva para efectuar esta retirada.

Esta ubicación geográfica, más allá de comportar distintas dificultades territoriales y administrativas, aporta un valor escénico-paisajístico al establecimiento en una búsqueda de lo diferenciado, de la “autenticidad territorial” que lo distingue frente a la estandarización de otros. Esta proximidad al sistema dunar de Maspalomas le ha permitido aprovechar

Figura 12. Situación del establecimiento en la Reserva Natural Especial de Las Dunas de Maspalomas



Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

Figura 13. Delimitación de la Reserva Natural Especial de Las Dunas de Maspalomas



Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia.

un potente capital turístico situacional, convirtiendo al complejo en un “hotel-paisaje” (Huete y Mantecón, 2017). Se trata de un enclave de gran interés paisajístico, faunístico, geológico y geomorfológico, debido a las características únicas que presenta en el contexto de Canarias y, en particular, de la isla de Gran Canaria.

3.2.2.5.2. El controvertido (y complicado) cumplimiento del “Principio de Unidad de Explotación”; la Comunidad de Explotación como solución en Santa Mónica Suites Hotel

El edificio que alberga el Santa Mónica Suite Hotel presenta, como la mayoría de los establecimientos extrahoteleros de Canarias, una elevada atomización de la propiedad que en este caso elevaba a 110 los propietarios de las 192 fincas que conforman la parcela. A pesar de lo relevante que resulta que 176 de los 188 apartamentos que integraban el establecimiento antes de la renovación, lo hacían para uso turístico cumpliendo de una manera peculiar el “principio de unidad de explotación”, esta circunstancia favoreció de manera importante poder acometer el proceso de renovación edificatoria y su ulterior recualificación.

Este principio de unidad de explotación que tuvo su antecedente primario en el Real Decreto 2877/1982 de 15 de octubre de Ordenación de Apartamentos Turísticos y de Viviendas Turísticas Vacacionales, fue acogido en la normativa autonómica en el Decreto 23/1989 de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos que obligaba a “que la explotación de los establecimientos deba realizarse bajo una unidad de explotación o, en último caso, bajo una explotación unitaria”. La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en su artículo 38 (modificado mediante Ley 5/1999 de 15 de marzo) apuntaló este principio exigiendo que cada establecimiento alojativo o conjunto unitario de construcciones, edificio o parte homogénea del mismo debía someterse a “una empresa de explotación turística alojativa en cada uno de los establecimientos, conjunto unitario de construcciones, edificios o parte homogénea de los mismos, cuyas unidades alojativas habrán de estar destinadas en su totalidad a la actividad turística a la que quedan vinculadas”. Se habla en el referido artículo de “una única empresa” sin

concretar su naturaleza jurídica y de sus actividades “todas aquellas actividades de gestión, administración y dirección comercial propias de la prestación del servicio de alojamiento turístico”, todo lo cual ha permitido que las propias Comunidades de Propietarios, constituidas en Comunidades de Explotación, pudieran asumir las referidas funciones, tal y como ocurrió en el caso que nos ocupa.

Si bien la Ley 7/1995 en su disposición transitoria tercera matizaba la aplicación del principio de unidad de explotación, extendiendo el plazo de aplicación a cinco años y exigiendo la mitad más una de las unidades alojativas que a su vez representara el 50 % de los propietarios de la comunidad antes de que se cumplieran los cinco años anteriormente referidos, la Ley 5/1999 de 15 de marzo en su disposición transitoria única modificó nuevamente el referido artículo 38 vía la disposición transitoria única ampliando el plazo un año más, previendo la existencia de dos o más empresas de explotación turística en un mismo establecimiento, eliminado la representación del 50 % de la propiedad en cuanto a la mayoría de unidades alojativas y remitiendo, en caso de incumplimiento, a las consecuencias previstas en el artículo 42 de la Ley 7/1995⁸⁴. El principio de unidad de explotación pasó así de convertirse en un referente de máximos a los efectos de la gestión de los establecimientos extrahoteleros a adaptarse a la realidad que la titularidad dominical atomizada de este tipo de alojamientos había derivado especialmente en San Bartolomé de Tirajana.

En el caso de Santa Mónica la constitución por parte de los propietarios de una Comunidad de Explotación resultó un elemento clave para el éxito del proyecto de rehabilitación integral y posterior comercialización y gestión del establecimiento, evitando otras fórmulas mercantiles más extendidas pero de mayor conflictividad. Esta propuesta de la Comunidad de Propietarios permitía la disposición legítima de las distintas unidades alojativas, ostentado el título habilitante exigido tal y como

84 Los alojamientos que no sigan el principio de unidad de explotación quedarán excluidos de la oferta turística de Canarias y: a) No se autorizará su actividad turística alojativa; b) Solo podrán ser alquilados o arrendados conforme a las disposiciones del Código Civil o de la Ley de Arrendamientos Urbanos y en ningún caso para uso turístico.c) No podrán ser incluidos en los catálogos ni comercializados por agencias de viajes.

dispone la disposición transitoria única de la Ley 5/1999 (apartado 1.b), asumiendo, además, la condición de agente responsable de toda la gestión turística (recepción, pisos, mantenimiento, cocina, comercialización, precios, etc.).

3.2.2.5.3. La incorporación del proyecto de Santa Mónica Suites Hotel al Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Maspalomas-Costa Canaria

El proyecto del edificio de Santa Mónica se benefició del “atajo” legal y de la capacidad de desbloqueo de los planes urbanísticos que caracterizaban a los PMM (Simancas, 2016), evitando de esta manera el esquema de planificación piramidal y “en cascada” pretendida con el sistema único, integral y jerarquizado de planes de ordenación territorial establecido por el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. En concreto, posibilitó solventar los dos incumplimientos respecto a la ocupación y la edificabilidad consolidada del edificio: mientras que la primera era de 3308,76 m² frente a la prevista en la ordenanza de 2984,70 m², la segunda era de 1,03 m²/m² frente a 1,00 m²/m² permitida. Asimismo, la superficie construida que permitía la ordenanza vigente en el momento de su construcción era de 10 000 m², aunque lo cierto es que con el transcurso del tiempo se consolidaron 10 327,97 m². En el último de los proyectos de renovación que se redactó, se diseñaron 9978,69 m² sobre rasante y 1728,66 m² bajo rasante, cumpliendo así las previsiones de la Ley 2/2013. Del mismo modo, este instrumento posibilitó solventar la situación de fuera de ordenación del edificio en relación con todos los parámetros físicos establecidos en el Decreto 142/2010 de 4 de octubre.

El proyecto de Santa Mónica Suites Hotel fue incorporado en el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprobaba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria), publicado en el Boletín Oficial de Canarias el 4 de enero de 2013 (nº 3) como una de las ac-

tuciones previstas en el espacio privado, lo que fundamentó la suscripción del correspondiente convenio urbanístico previsto en el artículo 32 del Plan en el que se incorporaron todos los aspectos establecidos en el artículo 13, relativos a la obligación del pago de las plusvalías, su valoración y el compromiso del Ayuntamiento de destinarlas al fin establecido, lo relativo a los plazos de ejecución señalados en el artículo siguiente, así como todos los aspectos que el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, establece para la ejecución y gestión de las actuaciones de transformación urbanística.

El referido convenio fue suscrito en fecha 20 de mayo de 2015 entre el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y la representante de la Comunidad de Propietarios de los Apartamentos Santa Mónica, en presencia del Secretario General de la corporación municipal. Una de las obligaciones asumidas por la propiedad consistía en abonar 12 586,00 euros correspondiente al 15% del valor del aumento de la edificabilidad reconocida. Por su parte el Ayuntamiento se comprometía a destinar dicha cantidad a la culminación de alguna obra pública de mejora de las dotaciones, sistemas generales o de infraestructuras que se encontraran necesitadas de actuación en el entorno de 500 metros del establecimiento objeto del convenio.

3.2.2.5.4. El cambio de modalidad: la recualificación del producto

La oferta extrahotelera (apartamentos, *bungalows* y villas) fue la predominante en la isla de Gran Canaria hasta prácticamente hasta el año 2013⁸⁵. Esta preponderancia en una proporción de 2/1 del alojamiento en

85 Aunque cada isla y área turística presentaban unos rasgos propios, de acuerdo con los datos del ISTAC, el 81,9% de los establecimientos turísticos de alojamiento (2609) y el 65,1% de las plazas alojativas regladas en 2000 eran extrahoteleras. Tenerife era la única isla donde se daba un relativo equilibrio, con un 48% de extrahoteleras y un 52% de hoteleras, pues en el resto de espacios insulares consolidados turísticamente existía un abrumador predominio de la extrahotelera. Prueba de ello es que ésta constituía el 75%, 73% y 71% de la oferta total de alojamiento turístico de Gran Canaria, la isla de mayor capacidad del Archipiélago (el 40%), Lanzarote (13,2%) y Fuer-

apartamentos turísticos ha sido definida por Santana (2004) como un *hecho diferencial canario*, pues la supremacía de la oferta hotelera era abrumadora en el resto de destinos de “sol y playa” europeos de importancia y, por ende, del litoral mediterráneo español; prueba de ello es que el 48% de los apartamentos y el 42% de las plazas turísticas extrahoteleras de las Comunidades Autónomas en aquellos destinos denominados “de sol y playa” de España en el año 2000 se localizaban en Canarias.

Este predominio de oferta extrahotelera en la isla de Gran Canaria tuvo como causa principal la vinculación directa en los años de su generación del sector inmobiliario con el turístico, la posibilidad de la implicación de múltiples y pequeños inversores que pretendían una rentabilidad inmediata y la escasa especialización que este tipo de establecimientos exigía tanto en la prestación de los servicios como en la propia comercialización y gestión cotidiana de los establecimientos. El alto grado de ocupación de los primeros establecimientos extrahoteleros que se construyeron, suponía una invitación para su proliferación que se beneficiaba, igualmente, de cierta laxitud en el planeamiento urbanístico de aquellos años. Los pequeños ahorradores adquirían uno o varios apartamentos mediante el sistema de venta anticipada sobre planos y el abono previo de parte del precio total. Por otra, parte la existencia de los “contratos de garantía” que suscribían los turoperadores con los explotadores o comunidades de propietarios, resultaba un atractivo difícilmente rechazable; por medio de estos contratos el turoperador se comprometía a la ocupación de todo el establecimiento por una o varias temporadas, abonando al inicio todo el precio del contrato, lo que permitía dotar de tesorería a los titulares de la explotación convirtiéndose igualmente en una garantía de abono de las rentas a los propietarios. Por último, la adquisición de un apartamento en las zonas turísticas permitía también disponer de un inmueble donde disfrutar las vacaciones estivales; esto último explica que, como señalan González, Colombiani y Socorro (2011), los alojamientos extrahoteleros se transformaran en comunidades de vecinos durante determinados períodos vacacionales.

teventura (9,6%), respectivamente; así, mientras la proporción en Tenerife era de 1,5/1, en Gran Canaria era del doble (3/1) (Cáceres y Pescador, 2001).

Esta dinámica de alta rentabilidad, sin embargo, no fue seguida paralelamente de un alto nivel de mantenimiento y renovación. Quizá ello fue una de las causas que motivó que el Decreto 4/2001 de 12 de enero por el que se acordó la formulación de las Directrices de Ordenación General y las del Turismo, fuera la punta de lanza de la decisión pública de autorizar únicamente la construcción de hoteles con categoría mínima de cuatro estrellas. Ello respondió a la estrategia de reorientar el modelo alojativo turístico hacia su cualificación (excelencia) y especialización vía modalidad y categoría, limitándolo exclusivamente a la “gama alta” de los alojamientos turísticos (Rodríguez y Turégano, 2008), excluyendo de manera implícita al sector extrahotelero de esa pretendida excelencia y situándolo, de manera indirecta, en un segundo escalón de la oferta alojativa.

En este escenario, la decisión estratégica de convertir los Apartamentos Santa Mónica en Santa Mónica Suites Hotel tuvo como fundamentos, en primer lugar, que el modelo hotelero de cuatro y cinco estrellas se había demostrado a la larga, acorde con las tendencias internacionales en cuanto a alojamientos turísticos se refiere. Por otra parte supuso la recualificación del establecimiento a través de la renovación e incremento de los servicios que permitía, consecuentemente, incrementar los precios. De la misma manera, se trataba de incorporar una estrategia de *upgrading*, es decir un proceso ascendente en la cadena de valor a través del alejamiento de las actividades estandarizadas con escasas barreras de entrada, en las que la competitividad residía esencialmente en los costos de producción y en una política de precios a la baja y en el reposicionamiento hacia aquellos mercados donde lo intangible e inmaterial representa un factor de competitividad esencial. Por último, se pretendía ofrecer una experiencia y un producto de calidad desde la perspectiva de la satisfacción integral del cliente a través de un servicio excelente, de la veracidad y autenticidad del producto ofertado, del concepto *dynamic packaging* (paquete turístico flexible y modular), del valor agregado y de la necesaria fidelidad de los clientes de un segmento más exigente, todo ello en una ubicación geoestratégica inmejorable.

La Comunidad de Propietarios de Santa Mónica optó finalmente por la categoría de 4 estrellas superior, aún pudiendo aspirar a obtener la

categoría de 5 estrellas gran lujo, en el convencimiento de que podría ser más competitivo en esa categoría de hoteles, ofreciendo a sus clientes todos los servicios exigidos por el Decreto 142/2010 de 4 de octubre para el establecimiento de mayor rango (a excepción del servicio de peluquería) a un precio inferior y superar las expectativas de los clientes por la amplitud, cantidad y el nivel de servicios ofrecido, que desde luego quedaba lejos de los que ofrecía los Apartamentos Santa Mónica cuando tenía la modalidad de Apartamentos y la clasificación era de 1 llave al amparo del Decreto 23/1989 de 15 de febrero sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos.

3.2.2.6. Resultados del proceso de renovación

Superados los tres años de la apertura de Santa Mónica Suites Hotel, los resultados son contundentes. En cuanto al ámbito laboral, la plantilla de personal se ha incrementado a 86 personas, de las cuales el 80 % es personal fijo y la masa salarial supone aproximadamente un 23% de la producción bruta.

Por su parte, los precios se han incrementado hasta los 186 euros por noche en temporada baja y 220 euros por noche en temporada alta, con ocupaciones en torno al 80 % de media al año. También se ha producido una ligera modificación en cuanto a los canales de comercialización: mientras en temporada baja es del 75 % a través de turoperadores y el 25 % de venta directa, en temporada alta es del 82 % a través de turoperadores y el 18 % de venta directa. Finalmente, la producción se ha multiplicado en un 300 % y el rendimiento se ha elevado al 45 % aproximadamente.

El hotel en los años 2018 y 2019 se ha posicionado en el nº 4 de todos los hoteles de Playa del Inglés (San Bartolomé de Tirajana) en el Ranking de Trip Advisor en opinión de los clientes, a la vez que se tiene un 9,3 en Booking.com (recibiendo un premio por tal calificación; el Traveller Review Awards 2019 y 2020) y está calificado como Fantástico, con un 9,3 sobre 10 en la aplicación de reputación hotelera ReviewPro. Asimismo, ha sido distinguido con los premios de los turoperadores alemanes Tui Top Quality Award (al situarse entre los 250 mejores hoteles del mundo

en el año 2018 y en el año 2019 como uno de los 100 mejores hoteles del mundo) y Holiday Check 2018, 2019 y 2020 (como consecuencia de obtener un 98 % de opiniones favorables sobre un total de 1212 y una puntuación de 5,7 sobre 6). Ha recibido igualmente el Sunny Heart Silver Winner como uno de los mejores hoteles del 2018 por los usuarios de Thomascook y el TUI Holly 2019 y 2020 como uno de los 100 hoteles mejor valorados del mundo.

La renovación del Santa Mónica Suites Hotel, en suma, se conforma como un modelo de referencia y constituye un buen ejemplo de iniciativa privada apoyada estratégicamente por el sector público. El *know-how* aprendido y acumulado durante el proceso de transformación puede ser utilizado como *benchmarking* en relación con procesos de intervención pública en materia de regeneración de destinos turísticos litorales consolidados.

Los resultados que se deducen indican que desde un momento de estancamiento de un destino turístico y, paralelamente, la obsolescencia de la oferta alojativa, se hace necesaria la reacción de los poderes públicos que, a través de distintas iniciativas, provoquen e incentiven procesos de renovación amplios y contundentes. La Ley 2/2013, de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística se configuró como una continuidad de la Ley 6/2009 de 6 de mayo de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo bajo la cual se aprobó mediante Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria.

En ese contexto normativo se inicia el proceso de renovación del Santa Mónica Suites Hotel que, en unas circunstancias de una propiedad atomizada y bajo el controvertido principio de unidad de explotación, demuestran que el liderazgo empresarial unido a la complicidad institucional conforman elementos nucleares en la toma de decisiones estratégicas, no solo desde el punto de vista de la propia empresa sino desde el ámbito de gestión de un destino maduro que periódicamente precisa de “píldoras incentivadoras” que estimulen el reposicionamiento en el mercado.

3.2.3. Estudio de Caso 3. El incentivo al incremento de categoría alojativa: el Hotel Bohemia Suites & Spa

3.2.3.1. El proceso de tramitación del proyecto de renovación: los distintos informes de la Oficina Técnica Municipal y su cambiante criterio

El Hotel Apolo fue un hotel de 4 estrellas abierto al público en el año 1971 que se ubicó en la urbanización de Playa del Inglés (o Los Ingleses como se denominó en un primer momento), la cual estaba ya incorporada como parte del Plan Maspalomas-Costa Canaria del Atelier francés AS ATEA+SETAP y establecía como superficie urbanizable de esa zona 131 hectáreas de las 1085 hectáreas que conformaban todo el Plan para una capacidad alojativa de aproximadamente 9800 personas (Hernández-Luis, 2010). Su Plan Parcial fue aprobado en el año 1965 y la urbanización de Playa del Inglés aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo⁸⁶ el 15 de diciembre de 1965, la cual se concibió inicialmente, a pesar de su extensión de 46,50 hectáreas, con una previsión de de 10 000 habitantes y una densidad de 216 habitantes por hectárea como destino turístico y segunda residencia. En el año 1969 se tramitaron en esa área de Playa del Inglés 20 licencias de obras, de las cuales 15 se refería a oferta extra-hotelera y 3 a hoteles; uno de ellos fue el Hotel Apolo que obtuvo la licencia de apertura el 28 de diciembre de 1970. La idea inicial de los promotores de la urbanización era convertir las primeras edificaciones en elementos tractores tanto de inversores como de visitantes (Nadal y Guitián, 1983). Se previó en *Los Ingleses* la ejecución de 2 hoteles (SETAP), cuya área vio ampliado su perímetro posteriormente con la aprobación del Plan Parcial Ampliación Playa del Inglés 2ª Fase, que sumaba 233 hectáreas y con el Plan Parcial Parcela V Playa del Inglés con 4,6 hectáreas más (Figura 14).

⁸⁶ La comisión estaba constituida por un presidente (Alejandro del Castillo y del Castillo), dos vicepresidentes (Alejandro del Castillo y Bravo de Laguna y Pedro del Castillo y Bravo de Laguna), siete vocales (Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé; Secretario del Ilustre Ayuntamiento de San Bartolomé; Pablo Elola Albisu; asesor jurídico del Plan General; arquitecto del Plan General; economista del Plan General) y un secretario de libre designación del presidente.

Figura 14. Localización de Hotel Bohemia Suites & Spa



Fuente: GRAFCAN. Elaboración propia

La licencia para edificar (Figura 15) se obtuvo en fecha 24 de abril de 1969 (Expte. 194/1968). Se construyó un 1,8% más de superficie en las plantas superiores, que ocupan 517,77 m² en lugar de los 500,00 m² que figuraban en la Ordenanza Municipal vigente en aquel momento. El reconocimiento final de obra se obtuvo el 27 de noviembre de 1970. La parcela catastral del establecimiento 3902208DS4730S0001SU tiene inscritos actualmente 8104 m² construidos, sobre una parcela de 3692 m², aunque según el levantamiento topográfico que consta en el expediente la parcela cuenta con 3701,60 m² (Tabla 39).

Tabla 39. Distribución por fincas de la parcela ocupada por el Hotel Bohemia Suites & Spa

Uso principal	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
Hotelero	-1	01	144		
Deportivo	-1	02	179	Rehabilitación integral	2012
Otros usos	-1	03	156	Rehabilitación integral	2012
Almacén	-1	04	2		
Ocio Hostelería	-1	04	232	Rehabilitación integral	2012
Agrario	-1	05	34		
Almacén	-1	06	138	Rehabilitación integral	2012
Deportivo	-1	07	87		
Deportivo	-1	08	112		
Deportivo	-1	09	204		
Depósitos	-1	10	125		
Deportivo	-1	11	6		
Almacén	-1	12	17		
Almacén	-1	13	153		
Deportivo	-1	14	36		
Deportivo	-1	15	54		
Almacén	-2	01	236	Rehabilitación integral	2012
Deportivo	-2	02	79		
Deportivo	-2	03	109		
Oficina	-2	04	78		
Almacén	-2	05	20		
Deportivo	-2	06	6		
Hotelero	00	01	711	Rehabilitación integral	2012
Ocio Hostelería	00	02	58	Rehabilitación integral	2012
Oficina	00	03	26	Rehabilitación integral	2012
Almacén	00	04	20	Rehabilitación integral	2012
Hotelero	00	05	9		
Hotelero	00	06	17		
Almacén	00	07	17		
Deportivo	00	08	8		
Hotelero	01	01	356	Rehabilitación integral	2012

La aplicación de la política pública de renovación de los alojamientos turísticos

Otros usos	01	02	211	Rehabilitación integral	2012
Otros usos	01	03	259	Rehabilitación integral	2012
Hotelero	01	04	17		
Hotelero	01	05	11		
Hotelero	02	01	622	Rehabilitación integral	2012
Hotelero	02	02	17		
Hotelero	03	01	593	Rehabilitación integral	2012
Hotelero	03	02	17		
Hotelero	04	01	585	Rehabilitación integral	2012
Hotelero	04	02	17		
Hotelero	05	01	585	Rehabilitación integral	2012
Hotelero	05	02	17		
Hotelero	06	01	584	Rehabilitación integral	2012
Hotelero	06	02	17		
Hotelero	07	01	583	Rehabilitación integral	2012
Hotelero	07	02	17		
Ocio Hostelería	08	01	497		
Hotelero	08	02	17		
Hotelero	08	03	9		

Fuente: Dirección General del Castrato. MEH .

La información se ha obtenido de distintos artículos de prensa, consulta del expediente administrativo y estudio del Plan Territorial Parcial para la Regeneración y Estructuración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (PTP-8), Documento de Subsanción de deficiencias de la Aprobación Provisional (Aprobación Definitiva), BOC 2012-11-27 nº 232 y del Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas) redactado conforme al apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, además de entrevista al Director General del establecimiento.

Figura 15. Licencia de apertura del Hotel Apolo



Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

El elemento tractor funciona y la llegada de nuevos inversores y empresas constructoras determina un crecimiento urbanístico desordenado, sin idea de una planificación concreta y determinada a medio o largo plazo y cuyo ritmo de crecimiento, cada vez más acelerado, determinaba una menor calidad y/o diferenciación de la oferta alojativa. El

Figura 16. Hotel Apolo en 1971



Fuente: Hotel Bohemia Suites & Spa

Hotel Apolo (Figura 16), a pesar de ser pionero en esta zona y, por ende, en la isla de Gran Canaria, no posee una estructura especialmente deslumbrante, como los promotores de la urbanización pretendían.

A pesar de ello, el hotel obtiene excelentes rendimientos durante los primeros 30 años dada su excelente ubicación y la relativa fidelización de sus clientes que, a medida que se van incorporando nuevos productos de similares características sin el grado de obsolescencia del Hotel Apolo, van trasladando sus intereses a otras zonas y establecimientos del municipio.

Desde su apertura al público en 1971, el otrora Hotel Apolo no había abordado ningún tipo de actuación de remodelación y/o renovación de cierta enjundia, más allá de las propias cotidianas del mantenimiento. La primera e importante reforma se realizó en el año 2001 (30 años después de la apertura), con un proyecto de reforma de los baños (Expte. 45/2001), cuya licencia de obra mayor se obtuvo el 2 de mayo de 2001 sin que conste en el Ayuntamiento el reconocimiento final de obra.

En marzo, abril y mayo de 2009 se presentan en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana las respectivas solicitudes de licencia de obra (tramitadas como obra menor) de las tres fases del proyecto que se denominará “Acondicionamiento Interior Parcial”, realizado por Álvarez, Álvarez y Navarro Arquitectos S.L.P. La primera fase (marzo) tenía un presupuesto de 395 623,10 euros, para una superficie total construida de

861,80 m². La segunda fase (abril) tenía un presupuesto de 401004,02 euros para una superficie de 1292,70 m² y la tercera fase tenía un presupuesto de 201633,03 euros para una superficie de actuación de 549,45 m² (mayo de 2009). Así, el montante total de todas estas actuaciones se elevaba a 998 260,14 euros para una superficie de intervención de 2703,95 m².

El primer proyecto presentado por la propiedad para la solicitud de licencia de obra mayor fue el denominado “Acondicionamiento y Reforma Interior Hotel Apolo; Parcela E de Playa del Inglés” visado por el COAC el 24 de septiembre de 2009. Como se señala en la propia solicitud, este documento refunde el proyecto inicial presentado en su Fase I y el resto de las obras que aún restaban por ejecutar. El proyecto contaba con un presupuesto de 2 081 275,41 euros, muy superior al importe conjunto de las tres fases previstas inicialmente, lo que presumía unas expectativas más ambiciosas por parte de la propiedad. Resulta de gran interés indicar que esta licencia se solicitó con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/2009 de 6 de mayo e igualmente es reseñable la referencia que en el informe técnico municipal inicial de 30 de octubre de 2009 se realiza acerca de que en el trámite de la licencia de obra mayor se comprobó que la edificación existente no se correspondía con el proyecto que obtuvo la licencia el 24 de abril de 1969, “observándose edificaciones sobre y bajo rasante invadiendo separación a linderos, una más de sótano, cambios e distribución interior y aumentos de volumen y ocupación”. Sin embargo, a pesar de que el hotel pudiera encontrarse fuera de ordenación dada su disconformidad con el planeamiento y ordenanza urbanística vigente al haber superado los parámetros de edificabilidad máxima, ocupación, retranqueos y superficie construida, en octubre de 2009 se informó favorablemente el proyecto, a excepción de lo que se denomina en el informe “pérgola de la cubierta”, teniendo en consideración que se refiere a obras *de estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido*. Asimismo el informe refiere que el proyecto no contradice la Ley 19/2003, dado que no se aumenta la superficie construida existente, la ocupación, ni el número de plazas. Además, se establece que las obras cumplen tanto en cuanto al interior del edificio porque se dirigen a reposición de pavimento, falsos techos, revestimiento, sustitución de aparatos sanitarios, mejora de las instalaciones,

carpintería interior y exterior, como a cambios de carpintería en fachada y en el exterior, porque se aborda la renovación de espacios de solarium, jardinería, aparcamiento, áreas deportivas y recreativas y piscinas.

En todo caso, en la licencia que se otorgó en fecha 6 de noviembre de 2009 (y propuesta que lo justifica) se hizo constar que la edificación se encontraba en situación legal de fuera de ordenación, dada su disconformidad con el planeamiento y ordenanza urbanística aplicable, al conculcarse los parámetros de edificabilidad máxima, ocupación, retranqueos y superficie construida, pero que la actuación encuentra acogimiento legal en el artículo 44.4 b) del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo⁸⁷. Consecuentemente, se ordena que por Disciplina Urbanística se incoe el correspondiente expediente respecto de las obras que, supuestamente, no se ajustan a la licencia de edificación (de fecha 11 de noviembre de 2009) otorgada en su día en virtud del informe de la arquitecta municipal de 30 de octubre de 2009.

Debe recordarse que el artículo 153 del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, impone el deber de conservación y rehabilitación de los propietarios de terrenos, construcciones y edificios y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, con sujeción a las normas sectoriales que les sean de aplicación.

Por su parte la Ley 19/2003 de 14 de abril exceptúa en su disposición transitoria primera del régimen de suspensión a aquellas actuaciones que tengan por objeto: c) los establecimientos alojativos existentes que sean objeto o consecuencia de una actuación de renovación edificatoria,

87 En defecto de las normas y determinaciones del planeamiento previstas en el número anterior se aplicarían a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1ª) Con carácter general solo podrían realizarse las obras de reparación y conservación que exigiera la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serían ilegales y nunca podrían dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2ª) Excepcionalmente podrían autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según procediera, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretendiera realizarlas. Tampoco estas obras podrían dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

sin incremento de plazas de alojamiento ni traslado parcial o total de su capacidad alojativa. En este sentido, el hotel fue declarado de deterioro y obsolescencia del edificio de mayo de 2011 por parte de la Dirección General de Ordenación y Promoción Turística⁸⁸. Recuérdese que este era uno de los requisitos del artículo 13 de la Ley 2/2013 para poder acogerse al derecho de obtención de *plazas premios* (Santos, Simancas y Hernández, 2013) de hasta un 50 % en el caso de los hoteles de al menos cuatro estrellas y de un 25% en el de los apartamentos de tres llaves en relación con la capacidad alojativa original; con ello, se daba un valor a los derechos adquiridos en forma de nuevas plazas de alojamiento (Simancas, 2015). Esta posibilidad de obtener estas *plazas premio* resultantes de las actuaciones de remodelación edificatoria estaba limitada a las denominadas “rehabilitaciones integrales” de la Ley 6/2009 y “totales” de la Ley 2/2013. De esta manera, como incentivo, una vez identificado el problema estructural de mercado que lo justificaba, la decisión fijaba las condiciones pretendidas con el mismo y con las que se buscaba modificar la conducta de los empresarios que se acogieran al mismo (Simancas, 2015). Por ello, para que tales renovaciones fueran consideradas como tales —y, por tanto, susceptibles de acogerse a este incentivo—, los establecimientos turísticos de alojamiento debían encontrarse en la situación denominada en Ley 6/2009 como “de deterioro” u “obsolescencia”: mientras que la primera calificación implicaba una falta de conservación, menoscabo y quebranto de los elementos estructurales y accesorios tanto del edificio, como de las instalaciones o dotaciones técnicas y el equipamiento turístico complementario, de ocio, salud o deportivas del mismo, la segunda suponía un grado de inadecuación a la ordenación

88 El deterioro se concretó en las instalaciones de fontanería, saneamiento, electricidad y aire acondicionado, el estado deteriorado de aparatos sanitarios, puertas, ventanas y elementos decorativos de fachada y bienes muebles. Y la obsolescencia se fundamentó en que el establecimiento no disponía de los equipamientos o dotaciones técnicas que le permitirían ser competitivo y ofrecer un producto de calidad adecuado a las exigencias del mercado y en concreto: incumplía las condiciones mínimas del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, RITE y Certificación de Eficiencia Energética, carecía de condiciones de habitabilidad y funcionalidad relativas, principalmente, a condiciones térmicas y acústicas y a la antigüedad y saturación de zonas comunes y piscina.

turística vigente o, en general, a la normativa que fuera de aplicación, en lo relativo a la funcionalidad, seguridad, habitabilidad o calidad ambiental del propio edificio, del equipamiento turístico complementario de ocio, salud, deportivas o de esparcimiento o de las instalaciones técnicas. Para ello, el Decreto 138/2010⁸⁹, que supone el desarrollo reglamentario de su artículo 14 de la Ley 6/2009, formalizó un ilógico procedimiento administrativo de declaración de deterioro y obsolescencia, con el establecimiento turístico abierto al público por parte del órgano competente de la Administración Autonómica, el cual constituía la fase previa y preceptiva para la autorización del proyecto de rehabilitación por parte del Cabildo correspondiente. Esta estrategia de rehabilitación integral (o total) no ha estado exenta de complicaciones, como lo demuestra el escaso número (11) de solicitudes resueltas desde el órgano autonómico competente desde la entrada en vigor de la Ley 6/2009 hasta el 31 de enero de 2012 y, por tanto, de actuaciones de rehabilitación integral (Simancas, 2012). Ello explica que este procedimiento fuera eliminado en la Ley 2/2013, al igual que las declaraciones de deterioro y obsolescencia.

A los efectos anteriores, debe traerse a colación la Directriz 19 denominada Renovación Edificatoria de Establecimientos Alojativos que determinaba que las actuaciones de renovación de la oferta alojativa existente, sin incremento de capacidad, no estarían sujetas a límite alguno de cantidad o ritmo si se optaba por el mantenimiento del uso. El propio Plan Territorial Parcial para la Regeneración y Estructuración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (PTP-8) utiliza el concepto “modernización” como acepción genérica para toda operación que se refiera a la regeneración del tejido turístico que se pueda lograr mediante “renovación” o mediante “rehabilitación”, entendiendo la renovación en términos de “sustitución total o parcial” de una construcción y la “rehabilitación” en términos de mantenimiento de la construcción, mejorando los componentes que requieran ser puestos al día.

Por tanto, se tramitaron dos licencias: una de obra menor otorgada mediante Resolución de la Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de

89 <http://www.gobiernodecanarias.org/boc/2010/197/002.html>

Figura 17. Ortofoto anterior (2012) y posterior (2016) al proceso de renovación de la parcela del Hotel Bohemia Suites & Spa

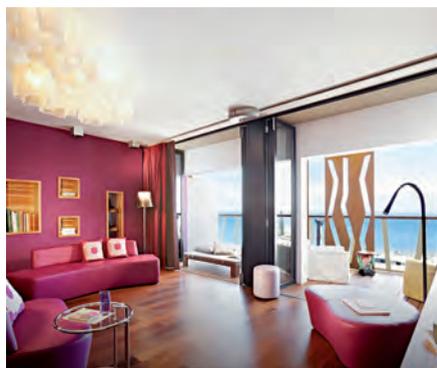
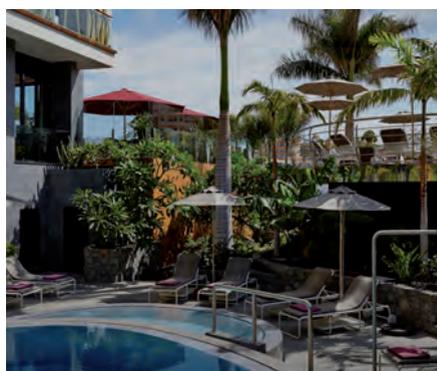
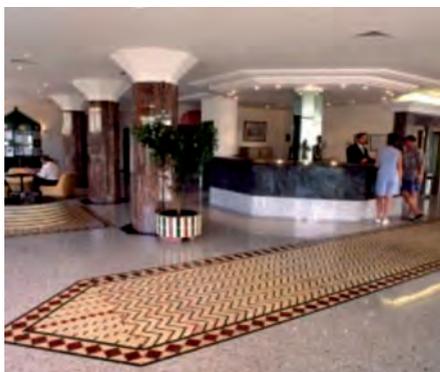


Fuente: GRAFCAN.

San Bartolomé de Tirajana de 26 de marzo de 2009 (Expte. 126/2009) para proceder a la reforma de zonas comunes y 30 habitaciones y otra de obra mayor concedida mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de noviembre de 2009 para acondicionamiento y reforma interior del hotel (Expte. 301/2009). Esto se debió a que tras la entrada en vigor de la Ley 6/2009 (el 2 de junio de 2009) y, por tanto, en medio del proceso de ejecución de las fases anteriormente mencionadas, debía dotarse de cobertura legal a las referidas obras. Asimismo, se trataba de aprovechar el artículo 14 de la Ley, al objeto de ejecutar un proyecto más ambicioso que incluyera la reducción de unidades y plazas alojativas y el aumento de la edificabilidad y ocupación para la ubicación de un restaurante a la carta y varias terrazas en la planta octava del edificio (Figura 17).

La autorización previa para la renovación edificatoria del Hotel Apolo en base al mismo proyecto que sometía a licencia, fue solicitada en abril de 2010 al Patronato de Turismo de Gran Canaria. Dicha autorización fue concedida mediante Resolución nº 259/2011 de fecha 31 de enero de 2011.

Figura 18. Distintos departamentos antes y después del proceso de renovación del Hotel Bohemia Suites & Spa



Fuente: Hotel Bohemia Suites & Spa.

En ella se mantenían las originales 115 unidades alojativas (y sus 219 plazas) y la categoría de cuatro estrellas. Se indicaba en la autorización que las medidas de las habitaciones tipo doble II (23,50 m²) e individual (23,00 m²) no cumplían con los estándares establecidos en el Decreto 142/2010 de 4 de octubre (que preceptuaba 25,00 m²); no obstante este extremo se justificó por el proceso de renovación a que estaba sometido el establecimiento. Para esta circunstancia la propiedad solicitó dispensa a la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística del Gobierno de Canarias, que fue otorgada mediante Resolución de dicho departamento en fecha 27 de marzo de 2012.

La Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística del Gobierno de Canarias remitió la Orden nº 173 de 28 de julio de 2010 al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana por la que se declaraba el deterioro y obsolescencia del establecimiento como consecuencia de la solicitud realizada por la empresa promotora en fecha 2 de junio de 2010, en cumplimiento del artículo 14 de la Ley 6/2009. Ello dio lugar a que en agosto de 2011 se solicitara una nueva licencia de obra mayor para reformado de proyecto denominado “Reformas y Acondicionamiento de Planta Cubierta”. Se trataba de un proyecto reformado del que ya había obtenido licencia el 6 de noviembre de 2009 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento. Este completaba al originario, incluyendo el incremento de categoría a hotel de 5 estrellas, entre otras circunstancias.

La propiedad solicitó en abril de 2011 la licencia de obra mayor de reformado del proyecto “Acondicionamiento y Reforma Interior Hotel Apolo; Parcela E de Playa del Inglés” reformado visado por el COAC el 20 de abril de 2011 y 10 de agosto de 2011. En él “se reducen habitaciones y se modifican otros parámetros urbanísticos”. En agosto de 2011 se solicitó la licencia de obra mayor de reformado del proyecto “Reformas y Acondicionamiento de Planta Cubierta”. El objeto, que se justificó posteriormente al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, se centraba en la necesidad de “reparación y conservación de la edificación situada en la planta cubierta del edificio, así como consolidación de la misma debido a su avanzado estado de deterioro”. Los autores de los proyectos reformados fueron los arquitectos Vicente Agustín Ibañez Granero y Celestino Amador Cabrera (Figura 18).

La solicitud de obra mayor fue informada desfavorablemente por la Oficina Técnica Municipal el 8 de noviembre de 2011, cuya decisión fundamentó en la necesidad de que constara en el proyecto “la eliminación de cualquier edificación existente en zona de separación a linderos, tanto bajo rasante como sobre rasante”. Asimismo se hizo constar que el edificio podría encontrarse en situación de fuera de ordenación. También se exigió, mediante requerimiento, que se aportase por el promotor autorización de turismo para poder reducir de 115 a 67 unidades alojativas y de 219 a 134 plazas turísticas, así como el cambio clasificación a 5 estrellas. En ese informe de la Oficina Técnica Municipal no se hizo referencia ni al presupuesto ni al plazo de ejecución.

Sobre el reformado visado por el COAC el 10 de agosto de 2011 denominado “Reforma y Acondicionamiento de Planta Cubierta” también se informa desfavorablemente en base a que sobre la altura considerada en el proyecto, solo podría situarse la caja de escalera, caso de ser practicable en virtud del art. 8 de las Ordenanzas particulares de la zona⁹⁰.

Durante este tránsito documental, el promotor presentó dos solicitudes; la primera, en septiembre de 2011, se refería al reconocimiento final de obra, para lo cual se aportó el certificado final de obra visado en agosto de 2011. La segunda, en noviembre de 2012, se relacionó con el certificado final de obra de ampliación del sótano -1, zona spa de la planta baja, zona poolbar y aparcamiento exterior, visado en noviembre de 2012.

A partir de este requerimiento se produce una paralización del expediente hasta el 25 de febrero de 2013, fecha en la que el promotor remitió la documentación solicitada por la oficina técnica municipal. Se presentaron alegaciones y se aportó el Proyecto *Modificado de Acondicionamiento y Reforma Interior del Hotel Bohemia, Antiguo Hotel Apolo* (Reformado Visado COAC 20 abril 2011 y Reformado Visado COAC de 10 de agosto de 2011) para su adaptación al Requerimiento municipal y al nuevo marco normativo vinculado al PMM Maspalomas-Costa Canaria.

90 El artículo 8 de las Ordenanzas Regulatoras en Zona Turística Litoral, Urbanización de Playa del Inglés, establecía que sobre la altura máxima considerada solo podría situarse la caja de escalera, caso de ser practicable la zona. La parcela E de esta urbanización en dicha Ordenanza del PGO, establecía una altura de 8 plantas.

Se argumenta que ambos proyectos cumplían con todos los parámetros urbanísticos vigentes, no pudiendo, por tanto, considerar al hotel en situación de fuera de ordenación. Se aportó la Resolución del Patronato de Turismo 381/12, de 27 de agosto, relativa a la Autorización Previa otorgada por el Patronato de Turismo del Cabildo de Gran Canaria que pasó a ser definitiva en noviembre de 2013; ésta autorizaba la reducción de las 115 unidades alojativas a 67 unidades alojativas y de las 219 plazas a 134 (Tabla 40), el incremento de categoría a 5 estrellas, así como la disponibilidad de 16 plazas de aparcamientos en detrimento de las 22 que establecía la normativa vigente (1 plaza/3 unidades alojativas). También se alude a la entrada en vigor el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprueba el PMM del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria, para referirse que, en virtud de su artículo 34, sus determinaciones modifican a las del planeamiento vigente hasta ese momento⁹¹.

A las referidas alegaciones de la propiedad, la Oficina Técnica Municipal resuelve en junio de 2013 de manera desfavorable y se refiere a los derechos consolidados con esa licencia y los nuevos parámetros a los que se podría optar en aplicación del PMM, atendiendo a lo establecido en el artículo 49 de la normativa del PGO (Condiciones de Aprovechamiento para las Construcciones Asignado a las Parcelas), en virtud de la sentencia de la Sala Segunda del Tribunal Supremo 242/2012, de 17 de diciembre (BOE número 19, de 22 de enero de 2013).

En junio de 2013, la Oficina Técnica Municipal informó desfavorablemente tanto del “Proyecto Modificado de Acondicionamiento y Reforma Interior del Hotel Bohemia” (Antiguo Hotel Apolo), visado por el COAC en abril de 2011, el proyecto reformado visado por el COAC en agosto de 2011 y el reformado de febrero de 2013 para el “Acondicionamiento y Reforma Interior del Hotel Apolo” (que reduce el presupuesto del proyecto a 1276 006,86 euros). Del mismo modo, en octubre y diciembre de 2013

91 El artículo 34 del Decreto 90/2012, de 22 de noviembre (Modificación de las determinaciones de planeamiento), establece que el Plan de Modernización modifica las determinaciones del planeamiento vigente, correspondientes a las actuaciones reflejadas en el fichero urbanístico de intervenciones en espacio público y privado, sustituyéndolas por las establecidas por dicho Plan.

Tabla 40. Distribución de unidades y plazas alojativas en el Hotel Apolo y Hotel Bohemia Suites & Spa

	TIPO	Nº DE UNIDADES	Nº DE PLAZAS	TOTAL PLAZAS	SUPERFICIE ÚTIL
Hotel Apolo	Suite Junior	7	2	14	25,00
	Habitación doble Tipo I	7	2	14	25,00
	Habitación doble Tipo II	87	2	174	23,50
	Adaptada	3	2	6	25,00
	Individual	11	1	11	23,00
	TOTAL		115		219
Hotel Bohemia Suites & Spa	Suite Plus	3	2	6	70,80
	Adaptada	1	2	2	47,06
	Suite I	23	2	46	47,06
	Suite II	2	2	4	105,00
	Doble I	37	2	74	23,25
	Doble Plus	1	2	2	29,84
	TOTAL		67		134

Fuente: Elaboración propia.

se emitieron sendos informes desfavorables. No obstante, el de diciembre incluía una frase que sería definitiva a posteriori: “de eliminarse las edificaciones que invaden retranqueos, el proyecto podría informarse favorablemente” y que retrasaría la licencia un tiempo más, requiriendo en todos los casos: a) justificación del cómputo de la edificabilidad y ocupación; b) justificación del cumplimiento de retranqueos; c) muros de separación a linderos; d) estudio de soleamiento; e) justificación del cumplimiento de las ordenanzas de limpieza y residuos urbanos de 5 octubre de 2012; f) justificación cumplimiento de la Ley 1/2001, de 21 de mayo, sobre Construcción de Edificios Aptos para la Utilización de Energía Solar; y g) disposición de aljibes y depósitos para 5 días de consumo a razón de 120 litros/habitante/día en los núcleos urbanos y 200 litros/habitante/día en las urbanizaciones turísticas.

Los parámetros sobre los reformados aportados, según legislación vigente son los que figuran en la Tabla 41 que según dicho informe excedían de lo permitido por el PMM.

Tabla 41. Parámetros urbanísticos del proyecto de renovación del Hotel Bohemia Suites & Spa

Plantas	m ² b/ras	m ² s/ras	m ² Ocupación materializada por planta	m ² /m ² edificabilidad materializada
Semisótano -1	723,48	0,00		
Baja +1	0,00	838,11	838,11	
+2	0,00	722,38	722,38	
Altas (6P) +3, +4, +5, +6, +7 y +8	0,00	3024,44	504,07	
Cubierta	0,00	19,68	19,68	
Total	723,48	4584,92		1,17

m ² parcela	3915,00
------------------------	---------

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

El informe de la Oficina Técnica Municipal señala que la documentación aportada (Proyecto Modificado de Acondicionamiento y Reforma Interior del Hotel Bohemia — Antiguo Hotel Apolo— Visado COAC 20 de abril de 2011 y Reformado Visado COAC 10 de agosto de 2011) supone, respecto a la licencia concedida en Junta de Gobierno Local de 4 de mayo de 2007, el aumento de una planta al ejecutarse un restaurante y zona de ocio en la cubierta del edificio, de la ocupación y edificabilidad con la ejecución de un ascensor panorámico, una escalera exterior abierta (que computa al 10%), la reapertura de pasillos de acceso a habitaciones en plantas superiores (que computan al 10%), el nuevo núcleo de acceso a plantas, la ampliación de algunas terrazas, de la planta baja y el sótano -1, ejecución de sótano -2, así como la redistribución de habitaciones que disminuye unidades alojativas y número de plazas.

% ocupación PGOU (1/6)	Edificabilidad m ² /m ² PGOU	m ² ocupación PMM	Edificabilidad m ² /m ² PMM	Diferencia
750,00 m ² en las dos primeras plantas, 500,00 m ² en restan- tes	1,15	840,00 m ² en las dos primeras plan- tas, 560,00 m ² en restantes	1,55	Hay margen para aumento de ocu- pación y edificabili- dad

Igualmente, el informe señala que se invaden retranqueos y que según el artículo 18 del PMM establece que “en las edificaciones objeto de alguna actuación de las señaladas en el artículo 3.1 de esta normativa, excepto las que supongan sustitución de la edificación existente, se podrá exceptuar del cumplimiento estricto de los retranqueos y separación a linderos, manteniendo los existentes. En las edificaciones ya construidas el criterio de medición será el aplicado en el momento en que se obtuvo la licencia”. De la misma manera refiere el informe que el PMM no legaliza edificaciones en retranqueos realizadas con posterioridad a la licencia otorgada y no amparadas en ella. Asimismo, no se permiten edificaciones sobre y bajo rasante en los retranqueos (Tabla 42).

Los parámetros calculados en el Proyecto Modificado, según el informe, excede de lo permitido por el PMM y somete la posibilidad de incrementar la edificabilidad en una planta más, según el art. 16.6 del PMM,

Tabla 42. Parámetros urbanísticos del Informe de la Oficina Técnica del proyecto de renovación del Hotel Bohemia Suites & Spa

Proyecto modificado 21/02/2013	m²b/ras	m²s/ras	Ocupación por planta (840 m² en las dos primeras plantas, 560 m² en las restantes)
Sótano -2	534,02	0,00	534,00
Semisótano -1	842,20	0,00	842,00
Baja +1	0,00	789,92	789,96
+2	0,00	953,28	953,28
+3	0,00	707,54	707,54
+ 4	0,00	698,24	698,24
+5, +6	0,00	682,04	682,04
+7, +8	0,00	679,74	679,74
Cubierta +9	0,00	523,16	523,16
Total	1376,22	6398,73	

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

a la realización por parte del promotor de un estudio de soleamiento que analizara las posibles afecciones a las parcelas colindantes, haciendo constar que no se había aportado dicho estudio.

Al informe de la Oficina Técnica Municipal de junio de 2013, y atendiendo un requerimiento del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, la propiedad realizó alegaciones en agosto de 2013 (Tabla 43). Asimismo, presentó un informe técnico que justificaba unos parámetros de ocupación y edificabilidad en virtud del Plan Parcial de 1965, diferentes a los aplicables del PGO de 1996 y aporta a tales efectos un cuadro explicativo. Por su parte, el realizado a requerimiento de febrero de 2014 se limitó a contestar en marzo de 2014 exclusivamente sobre el reparo que el informe técnico había realizado sobre la invasión de los retranqueos.

m²/m² edificabilidad	Diferencia respecto a mate- rializado m²	Observaciones: hotel 5* terrazas y pasillos abiertos contabilizan el 10%; sótanos y semisótanos no computan edificabilidad, si ocupación
	534,00	Invade retranqueos
	118,52	Invade retranqueos
	-48,15	Cumple PMM
	230,90	Excede del PMM
	203,47	Excede del PMM
	194,17	Excede del PMM
	355,94	Excede del PMM
	855,40	Excede del PMM
	506,48	Cumple PMM
1,63	2950,73	

La propiedad en sus alegaciones se refiere, en un primer momento, a la situación de consolidación del art. 44 bis TRLOTENC 00. El propio informe aportado señala en el apartado de observaciones que la licencia otorgada el 24 de abril de 1969 permitía una ocupación en planta 1 de 838,11 m² y en planta 2 (la que teóricamente no cumpliría con el PGO y el PMM) de 722,38 m². Asimismo el informe señala que la planta que no cumplía en 1969 era la primera, sin mencionar nada de la segunda; por tanto, legal en ese año. Esto supone que, al entrar en vigor el Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana de 1996 que estableció un máximo de ocupación de 700 m² en las dos primeras plantas y 500 m² en las restantes, dejó en situación legal de fuera de ordenación las plantas que no respetaban esa ocupación con respecto a la licencia de 1969. De esta manera, en dicha situación se podrían autorizar obras

de conservación, según establecía en aquel momento (1996) el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 (declarado inconstitucional en 1997) y que habían sido permitidas por todas las leyes urbanísticas vigentes hasta ese momento.

La Ley 1/2013 de 25 de abril, de modificación del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, incorporó un nuevo artículo 44 bis. Ello hizo que las plantas que no cumplieran la ocupación del antiguo hotel, amparado por licencia de 1969, con respecto al planeamiento vigente fueran consideradas en situación de “consolidación”. De esta manera se podrían autorizar obras de consolidación, rehabilitación o remodelación que fueran necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, máxime si se estuvieran cumpliendo los objetivos del PMM, que pretendía precisamente la rehabilitación de los establecimientos hoteleros, que como en el caso del Hotel Bohemia Suites & Spa, no hubiera aumentado volumen o edificabilidad en dicha planta segunda con respecto a la licencia otorgada en 1969. Sobre los retranqueos, la propiedad se remitió al artículo 18 del PMM alegando que los retranqueos de la edificación eran los existentes al amparo de la licencia de 1969, de modo que se encontraban también en situación de consolidación con respecto al PGO de 1996 y al PMM, máxime si se trataba de edificaciones existentes desde 1969.

A pesar de las alegaciones referidas, el informe de la Oficina Técnica Municipal de octubre de 2013 es igualmente desfavorable. Desestima las alegaciones presentadas por la propiedad, incidiendo en los parámetros a los que podría optar el edificio en aplicación del PMM y en el mismo cuadro de los parámetros sobre los reformados aportados que exceden del mismo. A tales efectos se requiere nuevamente a la propiedad a subsanar las deficiencias explicitadas en el Informe desfavorable de junio de 2013. La propiedad en sus alegaciones de noviembre de 2013 repite su justificación de ocupación y edificabilidad de agosto de 2013 y el resto de las alegaciones relativas a retranqueos y consolidación de las obras realizadas al amparo de la licencia de 1969.

La Oficina Técnica Municipal emite en diciembre de 2013 un nuevo informe (Tabla 44). Reitera que los reformados presentados suponen un

Tabla 43. Alegaciones sobre el proyecto de renovación del Hotel Bohemia Suites & Spa. Agosto 2103

Superficie de Parcela 3915,00 m ²								
	Ocupación m ²	Ocupación permitida m ²	Cumplimiento	Superficie cerrada m ²	Superficie terraza m ²	Edificabilidad computable m ²	Edificabilidad permitida m ²	Cumplimiento
Sótano -2	No computa	No computa				No computa		
Semisótano-1	No computa	No computa				No computa		
Planta Baja	797,626	840	Cumple	783,205	144,21	797,626		
Planta 1	804,508	840	Cumple	797,96	65,48	804,508		
Planta 2	588,698	560	Cumple	580,56	81,38	588,698		
Planta 3	554,891	560	Cumple	546,44	84,51	554,891		
Planta 4	543,782	560	Cumple	533,56	102,22	543,782		
Planta 5	543,782	560	Cumple	533,56	102,22	543,782		
Planta 6	540,551	560	Cumple	530,00	105,51	540,551		
Planta 7	540,551	560	Cumple	530,00	105,51	540,551		
Planta 8	508,857	560	Cumple	505,74	31,17	508,857		
Total						5423,246	6068,25	Cumple

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia.

aumento de una planta, al ejecutarse un restaurante y zona de ocio en la cubierta del edificio, así como incremento de la ocupación y la edificabilidad con la ejecución de un ascensor panorámico, escalera exterior abierta (que computa al 10%), reapertura de pasillos de acceso a habitaciones en plantas superiores (que computan al 10%), nuevo núcleo de acceso a plantas, ampliación de algunas terrazas, ampliación de la planta baja y sótano -1, ejecución de sótano -2, redistribución de habitaciones que disminuye unidades alojativas y número de plazas. Se reitera, de

Tabla 44. Parámetros urbanísticos conforme al informe de la oficina técnica del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de 4 de diciembre de 2013

Subsanación reparos noviembre 2013	m ² b/ras	m ² s/ras	Ocupación por planta (840 m ² en las dos primeras plantas, 560 m ² en las restantes)	m ² /m ² edificabilidad	Diferencia respecto a materializado m ²	Observaciones: hotel 5* terrazas y pasillos abiertos contabilizan el 10%; sótanos y semisótanos no computan edificabilidad, si ocupación
Sótano -2	534,02	0,00	534,00	534,00	Invade retranqueos	
Semisótano -1	842,20	0,00	842,00	119,49	Invade retranqueos	
Baja +1	0,00	813,24	813,24	-41,35	Cumple PMM	
+2	0,00	804,50	804,50	87,69	Cumple PMM	
+3	0,00	588,69	588,69	89,53	Cumple PMM	
+4	0,00	554,89	554,89	55,73	Cumple PMM	
+5, +6	0,00	1087,56	543,78	89,24	Cumple PMM	
+7, +8	0,00	1081,10	540,55	82,78	Cumple PMM	
Cubierta +9	0,00	508,85	508,85	498,18	Cumple PMM	
Total	1376,22	5438,83		1,39	1506,29	

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia.

cualquier manera, que la aplicación del PMM es de aplicación puesto que se engloba en una rehabilitación del conjunto edificatorio.

Establece que los parámetros calculados en el último modificado aportados con el escrito de noviembre de 2013, según legislación vigente en el que se comprueba que se adapta a lo permitido por el PMM, limitando en este informe sus reparos a los retranqueos del sótano -2 y semisótano -1. Las últimas alegaciones de la propiedad son de marzo de 2014 y se refieren exclusivamente al apartado de los retranqueos, lo que se resuelve con el Informe de la Oficina Técnica de julio de 2014, de la siguiente manera:

De eliminarse las edificaciones que invaden retranqueos, el proyecto podría informarse favorablemente; sin embargo está claro que estos espacios anteriormente señalados (correspondientes a lo denominado en plano como diversos cuartos de instalaciones, de informática, almacenes, cuarto de bicicletas) y que invaden retranqueos, son imprescindibles para el funcionamiento del hotel y se encuentran en situación legal de tuera de ordenación según la ley 1/2013, de 25 de abril, de modificación del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por DL 1/2000 de 1 de mayo, que entró en vigor el mismo día de su publicación en el BOC nº 85 de lunes 6 de mayo de 2013, según el art. 44 bis.b); con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones, como es el caso. En este caso las ampliaciones llevadas a cabo en la vivienda sin amparo legal y con posterioridad a la licencia original concedida no son legalizables al haberse agotado la edificabilidad de la parcela en dicha licencia original.

El 11 de julio de 2014 se emitió un informe técnico municipal favorable a la subsanación de reparos y las alegaciones jurídicas aportadas mediante sendos escritos de noviembre y de marzo de 2014, para el “Acondicionamiento y Reforma Interior del Hotel Apolo”, reiterando nuevamente la argumentación referida a la invasión de los retranqueos de diciembre de 2013. En ese mismo informe técnico se reitera que “el PMM no legaliza edificaciones en retranqueos realizadas con posterioridad a la licencia otorgada y no amparadas en ella”. Además, se acordó el abono del porcentaje del 15% de cesión obligatoria por incremento de los aprovechamientos, por un montante de 238108,30 euros, ya que se aumentan 1506,29 m² respecto a los consolidados por licencia otorgada al expediente de O.M. 194/1968, que obtuvo la primigenia licencia el 24 de abril de 1969.

Además de lo anterior, en virtud de requerimiento informal por parte de la Oficina Técnica, la propiedad aportó en noviembre de 2013 la siguiente documentación: a) certificación de protección contra incendios; b) certificación de dirección de obra y certificaciones de instalación; c) proyecto de instalaciones de protección contra incendios de la reforma integral del antiguo Hotel Apolo sellado por la Consejería de Empleo, Industria y Comercio del Gobierno de Canarias; d) registro sanitario de piscinas, e) inscripción en el registro autonómico sanitario de comercio al por menor; f) inscripción del plan en el Registro Autonómico de Planes de Autoprotección y g) informe técnico del Patronato de Turismo.

Tras la incorporación al expediente de toda esa documentación, la Oficina Técnica emitió en enero de 2015 un nuevo informe. Si bien es cierto que se informa favorablemente sobre el “Proyecto de instalaciones contra incendios de la Reforma Integral del antiguo Hotel Apolo”, se hace desfavorablemente, de nuevo, sobre la subsanación de reparos y alegación jurídica del escrito de noviembre de 2013 para el “Acondicionamiento y reforma interior del Hotel Apolo”. Asimismo, reitera la advertencia de que el PMM no legaliza edificaciones en retranqueos realizadas con posterioridad a la licencia otorgada y no amparadas en la misma. En este sentido, se insiste en la necesidad de eliminar las edificaciones que invaden retranqueos para que el proyecto pueda informarse favorablemente.

Ante este informe desfavorable se dio audiencia a la promotora, que presentó alegaciones fundamentadas, sucintamente, en primer lugar en que dichos retranqueos existían y fueron autorizados en base a la licencia de obras otorgada en abril de 1969, año en el que no existía el Plan General de Ordenación vigente (del año 1996), sino el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización de Playa del Inglés (aprobado el 15 de diciembre de 1965). En segundo lugar, la mera aplicación del artículo 18 del PMM de Maspalomas-Costa Canaria, permitiría que las actuaciones de renovación del Hotel Apolo pudieran exceptuarse del cumplimiento estricto de los retranqueos y separación de linderos en el caso de edificaciones existentes, por lo que, con acogimiento legal en el artículo 44 bis de la Ley 1/2013 de 25 abril (publicada en el BOC de 6 de mayo), las obras del Hotel Bohemia Suites & Spa se encontrarían en situación de consolidación.

A la vista de los antecedentes del expediente y de los informes técnicos contradictorios de 11/07/2014 (favorable) y el posterior de 26/01/2015 (desfavorable), la propia Sección de Fomento-Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana solicitó que la Oficina Técnica Municipal determinase la superficie real de la parcela, tanto a efectos de concesión de la licencia solicitada como para proceder a la oportuna corrección en el nuevo Plan General de Ordenación, en trámite en aquellos momentos. Esa duda surgió como consecuencia de las divergencias en relación con la superficie de la parcela en cuestión; si bien el proyecto original de 1969 hacía referencia a 3687,50 m², lo que casi coincidía con los datos del Catastro (3688 m²), la Ordenanza señalaba que la superficie se extendía a 3915 m².

En marzo de 2015, la propiedad reitera las alegaciones, referidas a los retranqueos, que ya había realizado en marzo de 2014.

El informe la Oficina Técnica de enero de 2016 centró su informe desfavorable nuevamente en que al incorporarse nuevas obras en retranqueos bajo rasante con la intención de legalizar la ampliación de los sótanos, a pesar que la propiedad alegaba consolidación de dichas ampliaciones, no existía licencia municipal anterior que las amparara.

La Oficina Técnica Municipal aclaró en febrero de 2016 la posible contradicción de los dos informes técnicos en relación con la documentación aportada, es decir, el “Proyecto de Acondicionamiento y Reforma Interior del Hotel Bohemia” (antiguo Hotel Apolo) de 20 de abril de 2011, el reformado el 10 de agosto de 2011 y el modificado en noviembre de 2013; se produce el aumento de una planta al ejecutarse un restaurante y zona de ocio en la cubierta del edificio y, por ende, el incremento de ocupación y edificabilidad con la ejecución de un ascensor panorámico, escalera exterior abierta (que computa al 10%), reapertura de pasillos de acceso a habitaciones en plantas superiores (que computa al 10%), nuevo núcleo de acceso a plantas, ampliación de algunas terrazas, ampliación de la planta baja y sótano -1, ejecución de sótano -2, redistribución de habitaciones que disminuye unidades alojativas y número de camas. Igualmente, la Oficina Técnica Municipal establecía la plena aplicación del PMM, puesto que se englobaba en una rehabilitación del conjunto edificatorio. La justificación del informe desfavorable se centró en la incor-

poración de nuevas obras de retranqueos bajo rasante con la intención de legalizar la ampliación de los sótanos; la propiedad alegó su consolidación, aún no existiendo licencia que las amparara. En relación con la superficie de la parcela estableció la necesidad de llevar a cabo el levantamiento topográfico de la parcela.

Ante ese informe, se requirió a la propiedad para que subsanara esas dos cuestiones concretas (retranqueos y superficie de parcela). En marzo de 2016, la promotora aportó un documento que denominó “texto refundido de los modificados del proyecto de ejecución de reforma y legalización del Hotel Bohemia para su Adaptación a los Requerimientos Municipales y Nuevo Marco Normativo” (Tabla 45). Con él se trataba de resolver todas las cuestiones planteadas en los distintos informes técnicos recibidos, aglutinando todos los proyectos y modificados a nivel de proyecto de ejecución, presentados desde la solicitud de licencia inicial en 2011. Igualmente se incidía en que podría exceptuarse del cumplimiento estricto de los retranqueos y separación de linderos en el caso de edificaciones existentes en base al artículo 44 bis de la Ley 1/2013, 25 abril.

Las alegaciones de marzo de 2016 de la propiedad reiteraban sus argumentaciones anteriores, aportando el referido *texto refundido* para su adaptación al requerimiento municipal y nuevo marco normativo, que explica la preexistencia de la planta sótano -2 que invade retranqueos y que, aunque no figurara en la licencia original, sí figura desde su origen.

Los parámetros aplicados a los proyectos para los que se solicitó licencia (Proyecto Modificado de Acondicionamiento y Reforma Interior del Hotel Bohemia —Antiguo Hotel Apolo— Visado COAC 20 de abril de 2011 y Reformado Visado COAC 10 de agosto de 2011) justificaban incluso el incremento de la ocupación y la edificabilidad.

Finalmente, la Oficina Técnica Municipal atendió a las alegaciones e informó en marzo de 2016 de manera favorable el “Acondicionamiento y Reforma Interior del Hotel Apolo” y el “texto refundido de los modificados del proyecto de ejecución de reforma y legalización del Hotel Bohemia” para su adaptación a los requerimientos municipales y al nuevo marco normativo de marzo de 2016. Asimismo, recibió un escrito de la propiedad en mayo de 2016 aportando el correspondiente levantamiento topográfico de la parcela para que se ajustara el informe a la superficie

Tabla 45. Parámetros urbanísticos conforme a las alegaciones de la propiedad de marzo de 2016

PLANTAS	m ² b/ra	m ² s/ra	m ² Ocupación materializada por planta	m ² /m ² edificabilidad materializada	% ocupación PGOU (1/6)	Edificabilidad m ² /m ² PGOU	m ² ocupación PMM Edificabilidad m ² /m ² PMM	Diferencia
Semisótano -1	723,48	0,00						
Baja +1	0,00	838,11	838,11					
+2	0,00	722,38	722,38					
Altas (6P) +3, +4, +5, +6, +7 y +8	0,00	3024,44	504,07					
Cubierta	0,00	19,68	19,68					
Total	723,48	4584,92		1,17	750,00 m ² en las dos primeras plantas, 500,00 m ² en restantes	1,15	840,00 m ² en las dos primeras plantas, 560,00 m ² en restantes	Hay margen para aumento de ocupación y edificabilidad
m ² parcela	3915,00							

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia.

real de la misma que finalmente resultó ser de 3701,60 m². También se presentaron los proyectos de instalaciones visados por el Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Canarias en julio de 2012.

El informe de la Oficina Técnica Municipal definitivo y favorable a la licencia data de mayo de 2016, informando de los nuevos parámetros a los que se podría optar en aplicación del PMM (Tabla 46). El convenio al que se refiere el artículo 32 del Decreto 90/2012 se firmó en junio de ese mismo año. Este obligaba a la propiedad, entre otras cuestiones, a abonar 169 561,80 euros en concepto de cesión obligatoria del 15% de la valoración asignada por los Servicios Municipales al incremento de 1072,66 m² de uso lucrativo respecto a la edificabilidad ya consolidada, valorados por los Servicios Municipales en 1130 412,01 euros. En este caso, el Ayun-

Tabla 46. Parámetros urbanísticos conforme al proyecto de renovación del Hotel Bohemia Suites & Spa. Mayo de 2016

Texto refundido marzo 2016	m ² b/ras	m ² s/ras	m ² /m ² edificabilidad	Diferencia respecto a materializado m ²	Hotel 1053,84 euros/m ²	15% euros	7% euros
Sótano -2	534,02	0,00					
Semisótano -1	1688,20	0,00					
Baja	0,00	842,20					
1	0,00	822,70					
2	0,00	609,40					
3	0,00	583,00					
4	0,00	572,30					
5	0,00	572,30					
6	0,00	570,90					
7	0,00	570,90					
8	0,00	515,00					
Total	2222,22	5658,70	1,45	1065,87	1123256,44	168488,47	78627,95
m ² parcela	3915,00	Cumple PMM					

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia.

tamiento se obligaba, entre otras cosas, a destinar la cantidad abonada en concepto de cesión obligatoria, en cuanto bien integrante del Patrimonio Público de Suelo municipal a cualquiera de los fines previstos en el artículo 76 del mismo TR-LOTENC 00 según las necesidades que el Ayuntamiento estimara prioritario atender.

Finalmente, la licencia municipal de obras se concedió por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 1 de julio de 2016.

3.2.3.2. La profusión legislativa y jurisprudencial como elemento de inseguridad jurídica del planeamiento

Como se ha dicho anteriormente, el importe total de las tres primeras actuaciones que se pretendían desarrollar en el Hotel Bohemia Suites & Spa se elevó a 998 260,14 euros con una superficie intervenida de 2703,95 m². Sin embargo, las vicisitudes administrativas y la escasa definición del planeamiento de origen, cuya licencia de obras fue otorgada en abril de 1969 en virtud del Plan Parcial en vigor en aquel momento y del Proyecto de Urbanización de Playa del Inglés, hizo que el proceso de renovación del Hotel Apolo se dilatara casi siete años.

El proyecto de reforma de los baños (O.M. 45/2001), que obtiene la licencia de obra mayor el 2 de mayo de 2001 supone la punta de lanza de una serie de proyectos y reformados que se van solapando con las modificaciones de planeamiento y territorio, que comienza con la Ley 7/1995, de 6 de abril de Ordenación del Turismo de Canarias, el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo de aprobación de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo, el Decreto 4/2001 de 12 de enero, por el que se acuerda la formulación de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias (el denominado de “la moratoria”), el Decreto 126/2001 por el que se Suspende la Vigencia de las Determinaciones Turísticas de los Planes Insulares de Ordenación y de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, la Ley 6/2001 de 23 de julio, de medidas urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias, la Ley 19/2003 de 14 abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio que aprobó el texto refundido de la Ley del Suelo, la Ley 6/2009 de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, el Decreto 142/2010 de 4 octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001 de 22 enero por el que se Regulan los Estándares Turísticos, la Ley 2/2012 de 8 de mayo, de ampliación temporal de la Ley 6/2009 de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación Territorial

para la Dinamización Sectorial y la Ordenación del Turismo, el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana “Maspalomas-Costa Canaria” (municipio de San Bartolomé de Tirajana, isla de Gran Canaria), la Ley 2/2013 de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias (modificada por Ley 9/2015 de 27 de abril) y el Decreto 85/2015, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias.

A toda esa maraña legislativa habría que añadir la incensante actividad judicial que, en las distintas resoluciones contencioso-administrativas, fue dictando resoluciones que anulaban el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana “Maspalomas-Costa Canaria”, alegando defectos formales (de procedimiento por ausencia de informes de distintos ámbitos) y/o por cuestiones de fondo (básicamente por entender que se vulneraba el principio de justa equidistribución de beneficios y cargas).

3.2.3.3. La transformación de la cubierta: un elemento diferenciador

Como se ha dicho en párrafos anteriores, la estructura original del Hotel Apolo no se correspondía con un recurso turístico por sus propias características arquitectónicas, sino que se incardinaba en aquella arquitectura hotelera más propia de destinos masificados lejos del desarrollo de edificios especiales, ideados para tipos de viajeros específicos que dan más valor a los llamados aspectos “postmaterialistas” (Zamudio, 2013). Todo ello fue consecuencia del propio proceso de urbanización de Playa del Inglés, donde la improvisación y las modificaciones constantes sobre su crecimiento iban acompañadas de una mezcla de estilos arquitectónicos que, en la escasa apuesta por los establecimientos alojativos en aquellos primeros momentos, apostaban por hoteles en altura que, unido a los bloques de apartamentos y bungalows distribuidos por las primeras zonas del desarrollo de San Bartolomé de Tirajana, luchaban en primera línea de playa por la rentabilidad de un suelo que se agotaba (Royo, 2017).

Debe recordarse que el proyecto de desarrollo de Playa del Inglés tenía un marco legal difuminado por el propio Concurso Internacional Maspalomas-Costa Canaria, en la Ley del Suelo de 1956 y sus posteriores modificaciones. Sin embargo, la primera norma de ámbito turístico que se desarrolla es la Ley 197/1963 de 28 de diciembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, quizás más preocupada por evitar los controles que pudieran derivarse de la ley urbanística que en generar un cuerpo legislativo por y para el turismo (Pie, 2015) y que declaró como Zona de Interés Turístico Nacional a Canarias en el año 1964, mediante el Decreto 4297/1964, concretándose posteriormente esta declaración en 1971 en la denominada Costa Tauritos⁹² (Decreto 1932/1971).

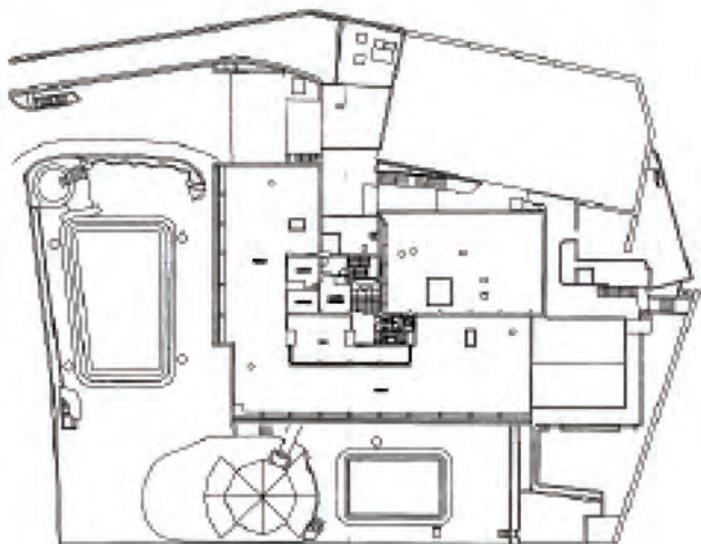
Además de lo anterior, el hotel se edificó en virtud de la Orden de 19 de julio de 1968, por la que se dictaban normas sobre Clasificación de los Establecimientos Hoteleros⁹³ y en la que se establecía como categoría el hotel de cuatro estrellas con ciertas especialidades para aquellos establecimientos denominados “en playa” (artículos 28 a 30) que eran aquellos situados en primera línea o, en su defecto, a menos de 250 metros de una playa de mar o lago.

Esta misma configuración del Hotel Apolo en altura y que pasado los primeros cuarenta años presentaba importantes déficits de habitabilidad y/o energéticos, supusieron también una oportunidad para proceder a resolver mediante acciones de innovación arquitectónica (Horrach,

92 Costa Tauritos, que abarcaba la costa de Mogán y la zona oeste del conjunto de Maspalomas-Costa Canaria que se desarrollaba en su totalidad en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana, fue declarado en 1971 cuando el proceso urbanizador, en un principio centrado en Playa del Inglés y San Agustín, se empieza a desplazar hacia el oeste, desbordando al término municipal de Mogán con unas características muy diferentes a lo que hasta entonces se venía haciendo en Maspalomas (Galiana et al., 2006).

93 La Orden de 19 de Julio de 1968, fue derogada por el Real Decreto 3093/1982 de 15 de octubre, sobre Ordenación de los Establecimientos Hoteleros y este, a su vez, por el Real Decreto 1634/1983 de 15 de junio, por el que se Establecen las normas de Clasificación de los Establecimientos Hoteleros. Finalmente entra en vigor el Real Decreto 39/2010 de 15 de enero, por el que se derogan diversas normas estatales sobre acceso a actividades turísticas y su ejercicio, al objeto de incorporar la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2006 relativa a los servicios en el mercado interior.

Figura 19. Plano de la cubierta del proyecto de reforma del Hotel Bohemia Suites & Spa. Septiembre de 2009



Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia.

2016), la pérdida de competitividad del establecimiento y reposicionar el producto en nuevos mercados.

El proyecto que se presentó en septiembre de 2009 “Acondicionamiento Interior del Hotel Apollo”, suscrito en el mes de agosto de ese año por el arquitecto Julio Umpiérrez Miranda, no contempló una actuación específica sobre la cubierta del edificio (Figura 19). Como ya se ha dicho, se centró en obras *de estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido* (reposición de pavimento, falsos techos, revestimiento, sustitución de aparatos sanitarios, mejora de las instalaciones, carpintería interior y exterior, cambios de carpintería en fachada y exterior), abordando su actuación sobre la renovación de solarium, jardines, aparcamiento, áreas deportivas y recreativas, piscinas y en cada una de sus siete plantas de pisos. En la propia memoria del proyecto se aludía a que no se iba a actuar en ningún elemento estructural del edificio.

De esta memoria llama la atención sobremanera, por inhabitual, que el propio redactor estableciera unos criterios generales de actuación a los efectos de recuperar la competitividad perdida del establecimiento y que centrara en las siguientes necesidades:

- El establecimiento de un plan de negocios y gestión, adaptando el establecimiento a las necesidades del cliente de hoy.
- La renovación y modernización del establecimiento, aplicando criterios de la demanda actual como el confort, el servicio ofertado, la accesibilidad o las normas de seguridad.
- La introducción de buenas prácticas medioambientales que ayuden a respetar el entorno y a reducir el consumo.
- El establecimiento de nuevas estrategias de comercialización a través de posicionamiento en internet.
- La obtención de Certificaciones de Calidad de reconocido prestigio internacional.

El proyecto, en suma, no contemplaba ningún tipo de ampliación de volumen ni superficie edificada existente, ni cambio de uso y centró su actuación en las distintas plantas del edificio y en las zonas de jardines, piscinas y solarium.

El Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, aprobado por la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 1 de octubre de 1996 y, concretamente, la Ordenanza Reguladora en Zona Turística Litoral era de aplicación al proyecto de septiembre. Así, establecía la correspondiente determinación para la parcela en la que se ubica el establecimiento (Tabla 47).

Ni siquiera en el reformado de proyecto, visado en el mes de abril de 2011, se pretendía actuación alguna sobre la cubierta del edificio a pesar de que el objeto del reformado se refería a la reducción de habitaciones y plazas alojativas y al incremento de categoría de cuatro a cinco estrellas.

En el proyecto visado en agosto de 2011, cuyo autor es el arquitecto Celestino Amador Cabrera, denominado *Reforma Planta 8ª Hotel Apolo*, es el que acomete la reforma de la cubierta del hotel con una superficie de intervención de 144,86 m² y un presupuesto de ejecución material de 65500,00 euros (PEC 90416,20 euros). Según el propio proyecto no se

Tabla 47. Resumen de la ordenanza urbanística de la Parcela E de San Bartolomé de Tirajana, conforme al P.G.O.U.

PARCELA: E						
Superficie m ²	Uso Principal	Uso Complementario	Ocupación %	Edificabilidad m ² /m ²	Altura	Separación Linderos
3915,00	Hotel	(1)	(2)	1,15	8 plantas	> 15 metros

(1) Edificaciones anexas: solamente se permiten zonas deportivas descubiertas

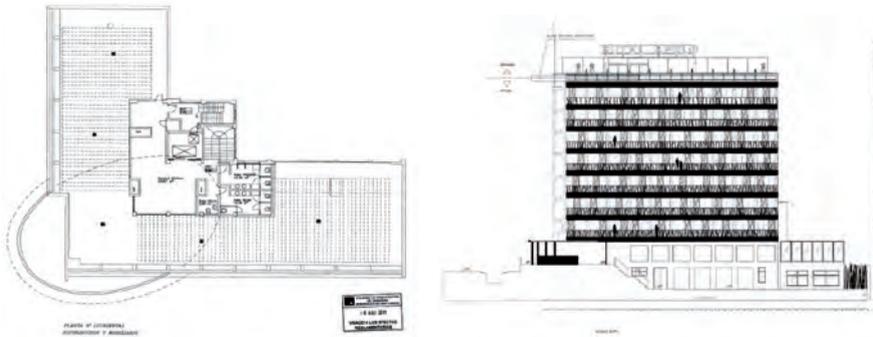
(2) 750,00 m² en las dos primeras plantas
500,00 m² en el resto de las plantas.

contemplaba ningún tipo de ampliación de volumen, superficie edificada o cambio de uso. Por el contrario, la reforma se limitaba a la reposición de pavimento, falsos techos, revestimiento, sustitución de sanitarios, mejora de las instalaciones, carpintería interior y exterior y cambio de carpintería en fachada. Aunque lo que realmente haría diferente la silueta del edificio será un volado estructural, con el que se modificará la estructura general del edificio.

La incorporación de una oferta gastronómica diferenciada a un establecimiento por sí misma no es una garantía de incremento de la calidad en los servicios que se prestan, ni siquiera un recurso determinante y diferenciador de otras ofertas similares. En el caso de Bohemia Suites & Spa, la incorporación de un restaurante panorámico (denominado 360º) en su cubierta supone un elemento de gran capacidad de atracción que, en numerosas ocasiones, suele ser objetivo de clientes que no están alojados en el propio establecimiento por su propia oferta (aproximadamente el 70 %) y presentan un tremendo potencial para transmitir y promocionar imágenes y valores de esa zona de la isla (Pardo, 2015).

Por consiguiente, la reforma de la planta 8ª del edificio modifica sobremedida la estructura general del edificio y lo dota de un espacio que convierte a este establecimiento en peculiar, el Restaurante 360º, que permite disfrutar de una de las vistas más privilegiadas de toda el área de Playa del Inglés, creando paralelamente una oferta de restauración de gran exigencia y en segundo lugar porque aprovecha los incentivos de edificabilidad y ocupación que el PMM permite (Figuras 20 y 21). Este

Figura 20. Plano de planta y lateral del proyecto de reforma del Hotel Bohemia Suites & Spa. Septiembre de 2009



Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia.

Figura 21. Plano de la cubierta del proyecto de reforma del Hotel Bohemia Suites & Spa de Septiembre de 2009 y foto lateral del edificio



Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Hotel Bohemia Suites & Spa.

interés en aprovechar el escenario que se percibe desde la cubierta del edificio se debe a que determinados recursos visuales (como el mar o las dunas) otorgan un valor añadido al alojamiento. Ello convierte “las vistas al mar” en una “amenidad” indirecta meramente perceptual, pero

Figura 22. Foto desde la cubierta y restaurante del Hotel Bohemia Suites & Spa



Fuente: Hotel Bohemia Suites & Spa.

cuya mercantilización continúa siendo muy rentable a través de un producto visual integral (More, Stevens y Allen, 1988); el “poder ver” se traduce directamente en diferentes rentabilidades económicas. El propósito es aprovechar el valor de estas estructuras a través de su potencial generador de vistas paisajísticas a lo largo de espacio turístico mediante el disfrute de sus vistas, atardeceres, dunas, etc. (Figuras 22 y 23). Ello hace que los patrones de ocupación urbana en las áreas turísticas del litoral por parte del sector inmobiliario y alojativo reflejen de manera permanente una búsqueda de la posibilidad de disfrute perceptual del mar como en el caso que nos ocupa. Además, en las urbanizaciones turísticas de playa el interés por la centralidad pierde interés, ganando otros elementos como las perspectivas sobre el mar y el paisaje (Antón, 1998). Del mismo modo, la decisión estratégica de incorporar este restaurante panorámico con piezas de gran valor de diseñadores actuales como Phantom, Philip Stark o Artemide, entre otros, sobre la cubierta del edificio supuso la generación de una imagen emblemática del propio establecimiento y de su

Figura 23. Plano de la cubierta del proyecto de reforma del Hotel Bohemia Suites & Spa con superficies



Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

propia marca turística que ha mejorado su nivel de competitividad en el mercado en el que se encuentra posicionado. Este potencial se ha incrementado sustancialmente por el alto valor estético de las vistas sobre la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas (Mérida et al., 2017).

3.2.3.4. La recategorización y el modelo de negocio como factor de éxito

Las acciones de recualificación de las intervenciones en el espacio privado (alojamientos turísticos, centros comerciales y de ocio, oferta complementaria, etc.), no solo resultan relevantes como elementos de reordenación y reconstrucción del paisaje urbano sino que, además, coadyuvan a la redefinición de la demanda turística. La captación de un segmento de visitantes que ostenten una mayor capacidad adquisitiva (erróneamente denominado “turismo de calidad”, por cuanto presupone, de facto, una desconsideración del propio producto más extendido en Canarias), induce al microdestino donde se encuentran los establecimientos

objeto de las referidas actuaciones a reposicionarse en el mercado y competir en otros nichos de mercado que pueden coexistir con los mercados tradicionales de las Islas Canarias, los cuales se han acomodado con el paso de los años bajo el paraguas del excepcional clima de esta zona. Se renueva la identidad del microdestino y se consolida una posición dotada de mayor fortaleza ante las vicisitudes de un mercado cambiante y dinámico, sometido a circunstancias de escaso control por los operadores turísticos locales.

El estudio de la rehabilitación integral del Hotel Apolo, actualmente Hotel Bohemia Suites & Spa, muestra los factores de éxito que la requalificación y reposicionamiento han generado en el establecimiento.

El Hotel Apolo fue calificado en virtud de la Orden de 19 de julio de 1968 por la que se dictan normas sobre clasificación de los establecimientos hoteleros, hotel de 4 estrellas (anterior hotel de 1.ª A). Además, en virtud del artículo 28 de dicha Orden, se consideró como hotel de playa por su ubicación a menos de 250 metros de la playa.

El artículo 29 de dicha norma establecía que cuando el establecimiento dispusiera de una terraza general o de zona verde, acondicionadas para la estancia de los huéspedes y con el mobiliario adecuado, el 20% de su superficie podría computarse para la de los salones sociales, aunque la superficie de estos no podría ser nunca inferior al 75% de la señalada, como mínimo, para los del mismo grupo y categoría. Esta cercanía a la playa, además, les permitía dispensar de la obligatoriedad de tener alfombradas las dependencias de uso general y las habitaciones e incluso se les permitía reducir la superficie de las habitaciones en 1,50 m² en las dobles y 1 m² en las individuales, si las mismas dispusieran de terraza de, al menos, 4 m² de superficie, con anchura mínima de 1,60 metros. El artículo 30 de la Orden obligaba a estos establecimientos a consignar en toda la documentación del hotel (de promoción, publicidad o corporativa) la distancia a la playa más próxima.

Sin embargo, lo que podía suponer un equipamiento suficiente en el año 1970, resultaba insuficiente en el año que se acomete la primera obra importante del hotel (2001), cuya reforma, como se ha señalado, se limitó a la adecuación de determinadas instalaciones, algún tipo de pavimento y a aspectos decorativos en zonas comunes del hotel, pero sin

modificaciones sustanciales que pudieran suponer un reposicionamiento del establecimiento.

En agosto de 2011, la propiedad decidió la recategorización del establecimiento incrementando a cinco estrellas y reduciendo unidades y plazas alojativas.

El nivel de servicios ofrecido del hotel Apolo hasta el momento de su primera gran transformación a partir de 2011, se limitaba a lo exigido en la norma que le fue de aplicación en el momento de su edificación, esto es, la citada Orden de 19 de julio de 1968 por la que se dictaban normas sobre clasificación de los establecimientos hoteleros y, en todo caso, por posteriores normas como el Real Decreto 3093/1982 de 15 de octubre, sobre Ordenación de los Establecimientos Hoteleros y el Real Decreto 1634/1983 de 15 de junio, por el que se establecían las normas de Clasificación de los Establecimientos Hoteleros (Tabla 48).

El Hotel Apolo se promocionaba en la antigua publicidad por la disponibilidad de 2 piscinas (una de ellas climatizada), jacuzzi, mesa de ping pong, cancha de tenis y una zona de juegos para niños, coctel-bar, gimnasio, sauna y bar-piscina y sala maletero. Las habitaciones estaban equipadas con aire acondicionado, televisión vía satélite teléfono directo, caja de seguridad, hilo musical y cuarto de baño privado. Además, disponía de aparcamiento para coches, aire acondicionado, 2 ascensores, estructuras para discapacitados, pista de tenis, servicio de lavandería, aparcamiento para minibús, piscina al descubierto y solarium. Disponía de 10 habitaciones individuales y 91 habitaciones dobles.

La adaptación a hotel de 5 estrellas en virtud del Decreto 142/2010 de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001 de 22 de enero, por el que se Regulan los Estándares Turísticos, supuso, sin duda un salto de calidad de predecibles consecuencias. El redimensionamiento del hotel, reduciendo a número de unidades alojativas (de 134 a 67) y de plazas (de 219 a 115), aún reduciendo la superficie destinada a habitaciones (de 2722,50 m² a 2541,93 m²), e incrementando la superficie media por habitación (de 23,67 m² a 37,93 m²) permitió incorporar dos suites premium de 105,00 m² cada una, 3 suites junior de 70,80 m² y 24 suites de 47,06 m².

El restaurante panorámico “360º” supone una oferta gastronómica adaptada a las nuevas circunstancias clasificatorias del hotel y ofrece un servicio de buffet y show cooking con una rica variedad de más de 150 productos fríos y platos calientes de exquisita calidad que se cocinan a pedido y se sirven en la mesa. Han recurrido para el diseño de la carta a los Chefs Juan Bertolín, premiado con el 2º puesto en el IV Salón Gastronómico de Canarias 2017 y 3º puesto en 2018 y Mikel Portugal, premiado en 2018 como mejor ayudante en dicho Salón Gastronómico. Además, el restaurante 360º ha sido galardonado con el premio “Mejor Restaurante de Hotel de Canarias 2018” por los premios “Qué Bueno Canarias”.

El propio hotel puso en marcha un proyecto gastronómico denominado “LaboH Creative Lab by Bohemia”, contribuyendo con sus conocimientos y *Know-How* al desarrollo de proyectos comunes, a la formación continua y de calidad para sus trabajadores y personas externas quienes podrían además participar en talleres, formaciones, máster clases, charlas y cursos, y a la economía de proximidad y circular, en un espacio accesible.

Además, en la misma cubierta del establecimiento se ha incorporado el “Atelier Cocktail Bar”, con una filosofía de trabajo que pretende favorecer el producto local de proximidad, exaltando la materia prima. Se trata de fusionar la coctelería, la cocina, la repostería o la artesanía, aprovechando la excelente panorámica de la planta cubierta del edificio.

La última apuesta novedosa de la propiedad es orientar el hotel hacia el segmento “Adults Only”; esta tematización posiciona al Hotel Bohemia Suites & Spa en un ámbito del mercado que comparte con 17 establecimientos más en San Bartolomé de Tirajana, aunque es el único establecimiento de 5 estrellas “Adults Only” del área de Playa del Inglés, una apuesta sin duda por la diversificación de sus servicios, optando por segmentos de demanda de mayor poder adquisitivo (Vera-Rebollo et al., 2010). Bohemia Suites & Hotel optó por reinventarse con un producto de alta capacidad de innovación (Boné et al., 2015). Esta tematización no solo se centró en identificar de manera diferente al hotel, su fachada, interior o exterior, ni siquiera las habitaciones o el restaurante, la decoración o la vestimenta del personal, todo ello producto del proceso de renovación, sino por dirigir su estrategia a sus clientes “Adults Only”, con evidentes particularidades en el modo y manera de prestar los servicios.

La fórmula adoptada de *Adults Only* en el momento de la conceptualización del hotel, durante el proceso de reforma, resultó muy innovadora en la isla; en esos momentos no existía ningún producto *Adults Only* 100 % en Gran Canaria, un concepto en cierta manera transgresor que produjo la apertura de otros establecimientos del mismo segmento posteriormente. Además la reducción de habitaciones les permitió situarse en una gama de hotel Boutique de 5 estrellas que combina el lujo y el diseño; una apuesta arriesgada que, a la luz de los rendimientos, ha resultado exitosa.

En definitiva, la estrategia de cualificación del Hotel Apolo vía incremento de su categoría se fundamentó en la premisa de que la captación de nichos de mercado de mayor poder adquisitivo y potencial de crecimiento garantizaba mayores precios (Aguiló y Sard, 2005, Priestley y Mundet 1998). Sin embargo, esta no resulta siempre del todo cierta pues, como indican Marrero y Santana (2008) y Rodríguez y Santana (2013), la cualificación de la oferta de alojamiento turístico no garantiza *per se* una mayor rentabilidad. Ello se debe a que sobre el precio influyen otras variables como el grado del conocimiento del destino por parte de los turistas, la concentración por nacionalidades (concentración en pocos mercados emisores hacen que el destino sea más dependiente y vulnerable a los bajos precios), la actuación de los agentes intermediarios (influencia de los turoperadores en la definición de los precios) y el nivel de repetición. Asimismo, la relación calidad/precio de los alojamientos turísticos se vincula con la satisfacción del cliente la cual, a su vez, no solo depende de los elementos básicos de cualquier sistema turístico (producto, actores y actividades), sino también de cuestiones como los servicios prestados, la infraestructura, el entorno, la diferenciación y, sobre todo, el precio. A este respecto, resulta de gran relevancia lo planteado en el Dictamen 11/2002 del Consejo Económico y Social de Canarias acerca de la conveniencia de “explorar la posibilidad de medir la calidad no exclusivamente en base a los parámetros recogidos en la citada normativa [Decretos 149/1986 de 9 de octubre, de Ordenación de Establecimientos Hoteleros, y 23/1989, de 15 de febrero, sobre Ordenación de Apartamentos Turísticos], que clasifica a los establecimientos en atención a los requisitos de la unidades alojativas y de los servicios que se prestan, sino también cuando la misma venga avalada en sistemas de calidad que atiendan a la evaluación de la satisfacción del cliente”.

Tabla 48. Estándares del establecimiento

HOTEL 4 ESTRELLAS (OM 19/07/1968) HOTEL APOLO	HOTEL 5 ESTRELLAS (D 142/2010) HOTEL BOHEMIA SUITES & SPA																
Condiciones generales:	Equipamientos mínimos:																
<p>a) En edificios que, construidos con materiales de primera calidad, ofrezcan condiciones de alto confort y distinción.</p> <p>b) Sus instalaciones serán de excelente calidad. Los suelos, paredes y techos de todas las dependencias estarán revestidos con materiales nobles o pinturas que armonicen con el ambiente y la categoría del establecimiento.</p> <p>c) El mobiliario y en general todos los elementos decorativos, así como la vajilla, cristalería, cubertería y lencería destacarán por su calidad.</p> <p>d) Tanto las dependencias de uso general como las habitaciones estarán climatizadas mediante un eficaz sistema de aire acondicionado o, en su defecto, dotadas de calefacción y de refrigeración.</p>	<p>Sistema de cierre interior de seguridad en puertas de acceso.</p> <p>Sistema efectivo de oscuridad que impida totalmente la entrada de luz a voluntad del usuario turístico.</p> <p>Sistema de apagado de la luz principal desde la cama y a la salida de la habitación.</p> <p>Enchufes no disponibles para otro uso, con indicador de voltaje, con un mínimo de dos, estando uno de ellos en la zona de aseo y otro en el resto de la unidad de alojamiento.</p> <p>Mesa de trabajo o escritorio con iluminación propia y adecuada con su silla correspondiente</p> <p>Televisor.</p> <p>Teléfono.</p>																
B. De las habitaciones, sus instalaciones y equipo.	<table border="0"> <tr> <td>Unidad de alojamiento</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Unidad de alojamiento doble (m²)</td> <td>23,25 m²</td> </tr> <tr> <td>Unidad de alojamiento doble (m²)</td> <td>29,84 m²</td> </tr> <tr> <td>Unidad de alojamiento suite junior (m²)</td> <td>47,06 m²</td> </tr> <tr> <td>Unidad de alojamiento suite junior (m²)</td> <td>70,80 m²</td> </tr> <tr> <td>Unidad de alojamiento suite premium (m²)</td> <td>105 m²</td> </tr> <tr> <td>Plaza extra en unidades de alojamiento (m²)</td> <td>10 m²</td> </tr> <tr> <td>Zona general (m² x plaza de alojamiento)</td> <td>2 m²</td> </tr> </table>	Unidad de alojamiento		Unidad de alojamiento doble (m ²)	23,25 m ²	Unidad de alojamiento doble (m ²)	29,84 m ²	Unidad de alojamiento suite junior (m ²)	47,06 m ²	Unidad de alojamiento suite junior (m ²)	70,80 m ²	Unidad de alojamiento suite premium (m ²)	105 m ²	Plaza extra en unidades de alojamiento (m ²)	10 m ²	Zona general (m ² x plaza de alojamiento)	2 m ²
Unidad de alojamiento																	
Unidad de alojamiento doble (m ²)	23,25 m ²																
Unidad de alojamiento doble (m ²)	29,84 m ²																
Unidad de alojamiento suite junior (m ²)	47,06 m ²																
Unidad de alojamiento suite junior (m ²)	70,80 m ²																
Unidad de alojamiento suite premium (m ²)	105 m ²																
Plaza extra en unidades de alojamiento (m ²)	10 m ²																
Zona general (m ² x plaza de alojamiento)	2 m ²																
<p>Dormitorio: La altura de suelo a techo será, como mínimo, de 2,70 metros y la superficie (excluyendo la del vestíbulo o corredor, si lo hubiere) de 16 m² para las habitaciones dobles y de 9 m² si son individuales. Estarán dotados de aislamiento sonoro y la mayor parte de su suelo cubierto por alfombras de primera calidad. Dispondrán de teléfono; de armarios, empotrados o no, con una profundidad útil de, al menos, 0,60 metros y una anchura de 1,75 metros, con luces interiores y grandes espejos, salvo que estos se encuentren instalados en otro lugar del dormitorio;</p>	<p>Equipamiento unidades alojativas</p> <p>Aire acondicionado.</p> <p>Existencia de enchufes disponibles no utilizados para otro tipo de dispositivo permanente, con indicador de voltaje, con un mínimo de dos en la zona de aseo y otros dos en el resto de la unidad de alojamiento.</p> <p>Mandos de conexión y graduación de intensidad del aire acondicionado y luces de cabecera en cama.</p> <p>Camas dobles con dimensión 2,00 x 2,00, con colchones de alta densidad y protector de colchón.</p> <p>Ropa de cama de alta calidad.</p>																

de mando para graduar el aire acondicionado o la refrigeración; y de conmutador de luces junto a las cabeceras de las camas.

Cuartos de baño y de aseo: la superficie mínima de los cuartos de baño será de 4,50 m² y la de los cuartos de aseo de 3 m². Las paredes estarán alicatadas hasta el techo y los elementos sanitarios, así como la grifería y demás accesorios, serán de primera calidad. Los baños, duchas, bidés y lavabos dispondrán de agua corriente, caliente y fría, a todas horas.

b) Habitaciones con salón privado o con terraza y “suites”: en el caso en que sean ofrecidas por el establecimiento y para ser consideradas como tales deberán reunir las siguientes condiciones:

- Habitaciones con salón privado: las del apartado a), siendo la superficie mínima del salón de 10 m².
- Habitaciones con terraza: deberá tener una superficie de, al menos, 4 m², con anchura mínima de 1,60 metros.
- Suites: los dormitorios, así como los cuartos de baño, deberán reunir las condiciones establecidas en el apartado a) y, al menos, uno de los salones tendrá una superficie mínima de 10 m².

Condiciones particulares

A. De las dependencias e instalaciones de uso general para los clientes.

- Entradas: existirá una entrada principal y otra u otras para el personal de servicio, equipajes y mercancías.
- Vestíbulo: se encontrarán claramente diferenciadas la Recepción y la Conserjería y al menos dos cabinas telefónicas cerradas e insonorizadas.
- Ascensor: si el edificio consta de planta baja y al menos dos pisos, estará dotado de ascensores de subida y bajada, que comunicarán con todas las plantas de utilización por los clientes y cuyo número dependerá de la capacidad receptiva del establecimiento y de la estructura del edificio.

TV y equipo audiovisual que pueda ser ocultado
Mampara que impida la salida del agua

Suministro por plaza de reposición diaria de: champú, acondicionador de cabello, gel de baño, crema corporal, cepillo o peine, esponja de ducha kit de afeitado, kit de desmaquillaje, pasta, cepillo de dientes y crema acondicionadora (Molton Brown®).

Albornoz y zapatillas por plaza

Espejo de graduación con luz incorporada

Toalla de suelo o alfombra de baño.

Servicio de limpieza en seco de ropa, propio o concertado.

Servicios de comidas y bebidas.

Wifi en toda la isla con tablet 4G.

Conexión a internet de alta velocidad.

Moderno TC 4K UHD Bang & Olufsen con plataforma Android TV™.

Ducha tipo lluvia XL.

Menú de almohadas.

Servicio diario de agua.

Hervidor de agua con selección de café y té.

Bebida de bienvenida.

Servicio diario de bolso de playa con toalla.

Acceso al área de fitness.

Hamaca doble en la terraza

En la Suite Premium

Audi A3 incluido según disponibilidad. Se requiere reserva previa.

2 terrazas con hamacas dobles y sillas.

Bañera en el dormitorio.

Modulo de bar con Cafetera de expreso Illy® y selección de café y té.

2 x 4K UHD Bang & Olufsen TV con plataforma Android TV™ (salón: 55", dormitorio: 40").

Zonas comunes

Las superficies destinadas a instalaciones de tiendas, locales comerciales, restaurantes o bares que no sean los propios del establecimiento, oficinas, etc. no computan en los salones de uso común.

Salón comedor conjuntamente, con zonas de restauración 4 m²/plaza

Bar cafetería

2 m²/plaza

<p>d) Escaleras: la escalera principal relacionará todas las plantas de utilización por los clientes y su anchura no podrá ser inferior a 1,50 metros. Estará alfombrada en toda su longitud. El tramo de acceso a la planta noble cuanto esta no estuviese situada en el mismo plano de la entrada, tendrá una anchura mínima de 1,70 metros en el arranque y de 1,50 metros en el resto.</p>	<p>Restaurante Buffet 1 m²/plaza Restaurante-Carta 2 m²/plaza Restaurante-Carta en zona piscina 1 m²/plaza Piscina 3m² de lámina de agua por unidad de alojamiento</p>
<p>e) Pasillos: los pasillos tendrán una anchura mínima de 1,60 metros y estarán alfombrados en toda su longitud.</p>	<p>Zona ajardinada 15 m² x plaza</p>
<p>f) Salones: la suma de las superficies de los distintos salones sociales será, como mínimo, de 2,75 m² cuadrados por habitación o "suite".</p>	<p>Instalaciones de ocio y esparcimiento que diversifiquen y cualifiquen la oferta de alojamiento 3 m² construidos x plaza Vestuarios y servicios higiénicos.</p>
<p>g) Bar: instalado en local independiente o en uno de los salones.</p>	<p>Depósito de equipajes. Peluquería.</p>
<p>h) Comedor: su superficie mínima será de 2 m² por habitación.</p>	<p>Gimnasio. Aire acondicionado en todas las zonas.</p>
<p>i) Aseos generales: independientes para señoras y caballeros y ambos con más de un lavabo e inodoro. Dotados de jabón y de toallas de una sola utilización o de secadores. Los de caballeros contarán con batería de urinarios.</p>	<p>Vestuarios y servicios higiénicos con duchas e inodoros. Hamaca o mobiliario análogo por plaza. Colchoneta por cada hamaca. Toalla por plaza. Sombrilla o sistema de protección análogo en porcentaje no inferior al 40% de las hamacas.</p>
<p>j) Garaje: de una capacidad, en automóviles, equivalente al 25% del total de habitaciones, cuando los establecimientos se encuentren situados dentro de núcleos urbanos.</p>	<p>Comunicaciones Escaleras de clientes y de servicio Ascensores a partir de 2 plantas Montacargas A partir de 2 plantas.</p>
<p>C. De las dependencias e instalaciones de la zona de servicios</p>	
<p>a) Escalera de servicio, montacargas y montaplatos: relacionarán todas las plantas de habitaciones y comunicarán con todos los "offices" de pisos.</p>	<p>Accesos y salidas de clientes y de servicio Dimensión de escaleras A= 2,00 m. Pasillos de acceso a habitaciones A= 2,00 m</p>
<p>b) "Offices" de pisos: existirán en todas las plantas, dotados de teléfono interior, fregadero vertedero de aguas y armarios para utensilios de limpieza.</p>	<p>Zona de servicios Entrada de personal: independiente para personal, mercancías y aprovisionamientos. Vestuario de personal: independientes hombres y mujeres.</p>
<p>c) Cocina: dispondrá, además de los elementos principales, que estarán en consonancia con la capacidad del establecimiento, de almacén, bodega, despensa,</p>	<p>Oficios: 1 en cada planta conectados con escalera de servicios y montacargas. Almacén ropa limpia. Taquillas individuales para el personal. Aseos con lavabo, ducha e inodoro.</p>

cámara frigorífica para carnes y pescados y fregaderos.

d) Local para equipajes.

e) Almacén de lencería.

f) Dependencias del personal de servicio: vestuarios y aseos independientes para el personal masculino y femenino, con placares o taquillas individuales. Los aseos estarán dotados de duchas, lavabos e inodoros. Comedor-estar para el personal.

D. En cuanto a la prestación de los servicios

a) Servicios de Recepción y Conserjería: permanentemente atendidos por personal experto y distinto para cada uno de los servicios. El Jefe de Recepción y el Primer Conserje poseerán, además del español, dos idiomas, uno de los cuales será el inglés o el francés. Los demás Recepcionistas o Conserjes hablarán, además del español, el francés o el inglés. Dependerán de la Conserjería el Portero exterior, los Ascensoristas, los Mozos de equipajes y los Ordenanzas, Botones o Mensajeros.

b) Servicios de pisos: el mantenimiento de las habitaciones, así como su limpieza y preparación, estarán a cargo de una Gobernanta, auxiliada por las Camareras de pisos, cuyo número dependerá de la capacidad del establecimiento. El servicio de comidas y bebidas en habitaciones estará atendido por un Mayordomo o, en su defecto, por uno de los Jefes de comedor, auxiliado por los Camareros y Ayudantes necesarios; el citado Mayordomo, además del español, deberá poseer el idioma francés o el inglés. Durante la noche existirá un servicio permanente encargado de atender las llamadas de los clientes, así como de facilitar en las habitaciones aguas minerales en todo caso u otras bebidas e infusiones comprendidas en la carta que el establecimiento ofrezca para este servicio.

c) Servicio de comedor: estará atendido por un "Maitre" o Jefe de comedor, asistido del personal necesario, según la capaci-

Fregadero y zona de almacenaje independiente para artículos de limpieza y lencería limpia. Teléfono.

Servicios incluidos en el precio

Suministro permanente de agua, de energía y de combustible, en su caso.

Cunas

Custodia de dinero y objetos de valor en caja fuerte general, contra recibo.

Cajas fuertes individuales.

Depósito de equipajes.

Servicio de mantenimiento y limpieza.

Acceso a Internet en área general.

Acceso a Internet en unidad de alojamiento.

Asistencia médica (propia o concertada).

Servicio de recepción con personal que hable además del español, alemán e inglés.

Servicio de conserjería.

Servicio de portería, aparcacoches.

Servicio de botones. Servicio de consigna.

Servicio de seguridad.

Servicio de gestión al cliente tales como despertador. Realización de reservas, alquileres de vehículos, gestión en la compra de entrada de eventos u otros similares.

Servicio Wifi.

Servicio de oficina tales como ordenadores con conexión a Internet, fax, impresora, fotocopidora, escáner u otros. Servicio de transporte para clientes del hotel a aeropuertos / puertos (propio o concertado).

Zonas comunes

Servicio de relaciones públicas.

Prensa internacional, nacional y local actualizada diariamente. Servicio de Bar / Cafetería.

Servicio de restauración adaptado a celíacos, vegetarianos y diabéticos.

Piscina climatizada. Servicio de hamaqueros, toallas y colchonetas. Servicio de primeros auxilios.

Servicio de cobertura Servicio de mayordomía.

Carta de almohadas y ropa de cama que, al menos, comprenda la posibilidad de elegir entre ropa de cama orgánica o antialérgica.

Multiadaptador para reproductores de imagen y sonido de diferentes tipos.

Servicio de mantenimiento y limpieza Servicio

dad del establecimiento. Los Jefes de comedor deberán poseer, además del español, dos idiomas, uno de los cuales deberá ser el inglés o el francés.

Se ofrecerá una carta con variedad de platos de la cocina internacional y otros típicos de la cocina española. La carta de vinos será amplia y contendrá marcas de reconocido prestigio.

En todo caso el menú del Hotel deberá permitir al cliente la elección entre tres o más especialidades dentro de cada grupo de platos.

- d) Servicio telefónico: existirá una centralita atendida permanentemente por personal experto y suficiente para facilitar un servicio rápido y eficaz. Las Telefonistas deberán poseer, además del español, los idiomas francés e inglés como mínimo.
- e) Servicios de lavandería y planchado: para las ropas de los huéspedes, así como para la lencería del establecimiento.

de lavado en agua y planchado de ropa en tiempo inferior a 24 horas.

Otros servicios

Salón VIP

Situado en la 8ª planta del hotel. Completamente insonorizada, esta sala es perfecta para reuniones, presentaciones y otros eventos privados. Cuenta con dos terrazas y una entrada privada. Suelo de madera, sofá y pared de cuero de diseño con inserciones de cristal de Swarovski.

Superficie 50 m².

Cabaret: 25 personas

Imperial: 15 personas

Teatro: 35 personas

U: 10 personas

*Alquiler con material: Bolígrafos, folios, flip chart, pizarra, proyector y agua.

*Dossier Coffee break

Salón DUNES

Situado en la planta baja del hotel con fácil acceso. Espacio multidisciplinar para todo tipo de eventos. Terraza al aire libre.

Cabaret: 50 personas

Imperial: 35 personas

Teatro: 70 personas

U: 20 personas

*Alquiler con material: Bolígrafos, folios, flip chart, pizarra, proyector, TV 46" y agua.

*Dossier Coffee break

Bohemia Health & Recovery

Wellness

Zona exterior

Flotarium

Jacuzzi

Spa after dark (Spa privado)

Zona interior

Vitality pool (32 °C)

Sauna finlandesa seca (90 °C)

Sanarium (60 °C).

Sauna de vapor (45 °C).

Piscina de agua fría (16 °C)

Fuente de hielo

Cubo de agua fría o contraste

Siam Spa

Fuente: Elaboración propia.

Esta estrategia de la política pública turística de Canarias de cualificar el modelo alojativo hacia la “gama alta” de los alojamientos (Rodríguez y Santana, 2013) y, por ende, a un perfil deseado de los turistas (clientes) supone un cauce de cualificación de la oferta de alojamiento turístico a través de la mejora de productos con el fin de incrementar los precios, con el consiguiente impacto positivo sobre los principales indicadores del negocio turístico y de la rentabilidad empresarial (número de pernoctaciones, estancia media, índices de ocupación, average daily rate, revenue per available room, gross operating profit per available room, etc.). Pero también se dirige a fomentar la incorporación al mercado de una serie de establecimientos turísticos de alojamiento que deberían servir de referencia y dotar prestigio al destino, llegando, incluso, a convertirse en su imagen promocional.

3.2.3.5. La empírica de los resultados

El Hotel Bohemia Suites & Spa está integrado actualmente en Design Hotels AG, una empresa que cotiza en la bolsa de Frankfurt y que presta servicios de hospitalidad a una red de más de 300 pequeños hoteles boutique y de lujo independientes en más de 50 países. Se trata de una colección selecta de hoteles de propiedad y operación privada, cada uno de ellos una expresión creativa totalmente única. Design Hotels™ une hoteles que reflejan la visión de la pasión por la hospitalidad arraigada culturalmente y un diseño y arquitectura de vanguardia. Design Hotels™ ofrece a sus miembros servicios B2B⁹⁴ personalizados, que incluyen campañas de lanzamiento global, representación de ventas, gestión de ingresos, marketing estratégico, relaciones públicas y branding. En España existen solo 21 hoteles integrados en esta sociedad, de los cuales solo 2 se encuentran en las Islas Canarias, ambos en la isla de Gran Canaria.

En estos momentos, el hotel Bohemia Suites & Spa acumula los premios Travellers' Choice™ Trip Advisor® de los años 2015, 2016 y 2019 a uno de los 25 hoteles más románticos de España y en su Hall of Fame

94 B2B se refiere a business to business, concretamente relaciones de negocio a negocio y especialmente de comercio mayorista.

2019 de Trip Advisor por ser 5 años seguidos *Travellers Choice* con un certificado de Excelencia (14º hotel de lujo de España). También ostenta los premios Best for Romance de Europa y el Mediterráneo de Condé Nast Johansens de los años 2017 y 2018 y TUI Holly 2019, además del Holiday Check Award 2020 by Holiday Check.

Además, el Restaurante 360º ha sido galardonado con el premio al Mejor Restaurante de Hotel de Canarias de 2018 y 2019, por los Premios Top 10 *Qué bueno Canarias Heineken*. El hotel recibió el premio “Inno-Bankia” a la “Mejor Empresa Turística” en 2019”, que distingue a aquellas compañías que están llevando a cabo iniciativas y proyectos innovadores en este ámbito, otorgado por Bankia, La Provincia y Diario de Las Palmas. El “Atelier Cocktail Bar” recibió en 2018 el premio al mejor Bar de Hotel de Europa por la organización Tales of the Cocktails Foundation (único de España) y Top Cocktail Bars por Neodrinks en Madrid Fusión (siendo incluidos en el listado de los mejores 34 Cocktail bar de España y Portugal).

Está clasificado como *Excelente* por TripAdvisor y está situado como el 3º de los 134 hoteles de Playa del Inglés. Tiene la clasificación de *Fantástico* en Booking con una puntuación de 9,1. En Trivago posee la calificación de *Excelente* y una puntuación de 9,4 y además ha sido reconocido por este portal como uno de los 10 hoteles de diseño en España en el año 2014.

3.2.4. Estudio de Caso 4. El incremento de categoría de la oferta extra-hotelera: El Yate, Buganvilla y El Palmar

3.2.4.1. introducción

La Ley 19/2003 de 14 de abril establecía la necesidad de acometer dos procesos distintos pero complementarios: a) limitar el crecimiento y b) aumentar la cualificación de la oferta alojativa a través de un proceso de rehabilitación de las áreas turísticas degradadas y la renovación de dichos establecimientos, en el convencimiento de que sus estándares se encontraban alejados de las nuevas exigencias del mercado. Así, se asumía la existencia de un grave problema estructural que merecía distintas medidas que permitieran el control del territorio.

Con posterioridad, en el capítulo III de la Ley 6/2009 de 6 de mayo y en coherencia con lo ordenado en la Ley 19/2003, se abordó la renovación y rehabilitación de la planta existente obsoleta o precisada de mejoras al objeto de coadyuvar en el aseguramiento de la competitividad de un sector que parecía entrar en la fase de estancamiento más importante desde su generación y que tenía al sector alojativo extrahotelero como su máximo negativo exponente, acaso por la escasa reinversión de los beneficios en operaciones de remodelación edificatoria en dichos establecimientos (Simancas, 2011).

La Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias prioriza la implantación de hoteles de lo que denomina como “alta calidad” (que vincula al número de estrellas) y la renovación de la oferta obsoleta a través del incremento de categoría, sin consumo de nuevo suelo en las zonas turísticas o la remodelación o sustitución in situ (Simancas, 2010). Además “sobreincentiva” las actuaciones en establecimientos extrahoteleros y en virtud del artículo 10, apartado b) excluye de los incentivos a la transformación de establecimientos hoteleros en extrahoteleros y, además vía el artículo 11.5 de manera indirecta y en cuanto a las cesiones obligatorias, se estimulan también estas transformaciones dado que el porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento por recuperación de plusvalías lo establece en un 5% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela cuando se trate de establecimientos que se transforman de extrahoteleros a hoteleros. También el artículo 12.b) establece que para el caso de establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995 de 6 de abril que se sometan a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente y solo podrán aumentar el número actual de plazas alojativas según dicho apartado incrementando la categoría actual del establecimiento a un mínimo de tres estrellas en el caso de establecimientos extrahoteleros. Todas estas medidas denotan el interés de los legisladores en intentar transformar un conjunto de establecimientos alojativos que habían sufrido con mayor intensidad el paso del tiempo

Figura 24. Localización de El Palmar, El Yate y Buganvilla



Fuente: GRAFCAN.

y cuyo grado de deterioro afectaba no solo a la competitividad del establecimiento mismo, sino también del propio destino. Los establecimientos extrahoteleros fueron “demonizados” por la norma, probablemente por una meritoria trayectoria apoyada en el deterioro físico que la propia dinámica empresarial había propiciado, en la que la ausencia de reinversión y de una gestión escasamente profesionalizada fueron la tónica general.

Los casos de los complejos extrahoteleros “El Yate”, “Bugarvilla” y “El Palmar” (Figura 24) se plantean como modelos de establecimientos alojativos que, en pleno proceso de deterioro y pérdida de competitividad, inician un proceso de renovación aprovechando los distintos incentivos existentes. Ello les permitió mantenerse en el mercado turístico en las mejores condiciones, reposicionando sus productos en un segmento de clientes de mayor capacidad adquisitiva que buscan establecimientos turísticos con estándares de confort muy exigentes. La información se ha obtenido de distintos artículos de prensa y de revistas científicas, consulta de los expedientes administrativos de cada uno de los proyectos estudiados y estudio del Plan Territorial Parcial para la Regeneración y Estructuración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (PTP-8), Documento de Subsanación de deficiencias de la Aprobación Provisional (Aprobación Definitiva), BOC 2012-11-27 nº 232 y del Plan General de Ordenación Supletorio de San Bartolomé de Tirajana redactado conforme al apartado 6 de la disposición transitoria tercera de la Ley 19/2003 de 14 de abril, además de distintas entrevistas a los responsables de cada uno de los complejos de apartamentos seleccionados.

3.2.4.2. La rehabilitación por la competitividad; un mismo problema desde tres perspectivas

3.2.4.2.1. El Yate: el regreso al mercado turístico desde la residencialización

El complejo de apartamentos El Yate, ubicado en el área turística de San Agustín (Parcela Catastral 6315102DS4761S) figuró dado de alta en explotación turística desde octubre de 1968 hasta julio de 1974 con un total

de 18 unidades alojativas y 54 plazas turísticas. El establecimiento obtuvo permiso para edificar un edificio de tres plantas según Ordenanza Municipal 97/1966, siendo la promotora Ferrer y Perdomo, S.A. y su redactor el arquitecto Manuel de la Peña el 10 de noviembre de 1966. Su capacidad alojativa original fue de 36 plazas. El reconocimiento final de obra consta de febrero de 1968, sin que conste en el expediente la pertinente autorización de Turismo. Considerando que la superficie de parcela es de 1.084,00 m², la distribución de la edificación fue la siguiente:

- Planta baja o semisótano	305,32 m ²
- Planta primera	380,24 m ²
- Planta segunda	380,24 m ²
- Total superficie construida	1065,80 m ²

Tres hechos marcaron el inicio del proyecto de rehabilitación del establecimiento; en primer lugar, el requerimiento que el Departamento de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana realiza al establecimiento para que se procediera al apuntalamiento de volados y protección mediante redes al objeto de ponerlo en condiciones de seguridad de fecha 1 de diciembre de 2006 (número de expediente 376/06 - Orden de Ejecución) que puede dar idea del profundo estado de deterioro del establecimiento y para el que se encarga la redacción de un Informe Técnico sobre Estado de la Edificación y Propuesta de Obras de Reparación (Figura 25). En segundo lugar el cambio de propiedad en octubre de 2012 y el tercero fue la conformación de la Comunidad de Explotación entre los propietarios del edificio, figura que actuó de dinamizadora de la iniciativa renovadora.

En diciembre de 2012 la propiedad solicitó al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana la declaración de deterioro u obsolescencia del establecimiento y en enero de 2013 la licencia de obra mayor del proyecto denominado “Rehabilitación y Modernización del Complejo de Apartamentos El Yate” que fue informado favorablemente por la Oficina Técnica Municipal en marzo de 2013.

El presupuesto que figura en el proyecto se elevaba a 535 997,26 euros (PEM). El propio informe, a pesar del sentido favorable, realiza distintas

Figura 25. El Yate previo declaración de deterioro



Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

puntualizaciones entre las que destacan especialmente dos: la primera se refiere al incremento de categoría de 4 estrellas (de la original de 1 llave) y la disminución del número de unidades alojativas y plazas turísticas, pasando de 18 unidades a 12 y de 54 plazas turísticas a 36; modificaciones que, a criterio de la oficina técnica, precisan la correspondiente autorización de la Consejería de Turismo. La segunda se relaciona con la fijación, como precio de repercusión del suelo en esta zona, de 890,91 euros/m² y la aplicación del porcentaje del 15% de cesión obligatoria por incremento de los aprovechamientos sobre 35,20 m² de la diferencia de la edificabilidad materializada como consecuencia de la aplicación del PMM.

La resolución de abril de 2013 de la Viceconsejería de Turismo del Gobierno de Canarias declaró el deterioro, por el mal estado de la edificación sobre la que constaba una Orden de Ejecución de diciembre de 2006 y explicitaba la necesidad del sostenimiento de la “imagen urbana” y la obsolescencia del edificio (centrándose en el estado de abandono del establecimiento que se encontraba en situación de baja administrativa desde el año 1974 y que por tanto no cumplía con los requisitos de habitabilidad, seguridad y normativa turística exigibles). Ambas declaraciones supusieron un impulso para que el establecimiento iniciara el reingreso en el mercado turístico en las mejores condiciones. En relación con la orden de ejecución de 1 de diciembre de 2006, la propiedad procedió a realizar las obras requeridas para las cuales obtuvo licencia de

obras en virtud del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 4 de mayo de 2007.

La obra de rehabilitación que trae causa al presente estudio tiene un presupuesto de ejecución material de 535 997,26 euros. Su distribución da cuenta de la relevancia de la renovación desarrollada, de tal suerte que el propio Catastro en la identificación de cada una de las fincas que conforman el inmueble señala como fecha de construcción el año 2013. Según la estimación de la propiedad, la inversión final se elevó a 1200 000 euros aproximadamente (Gráfico 18).

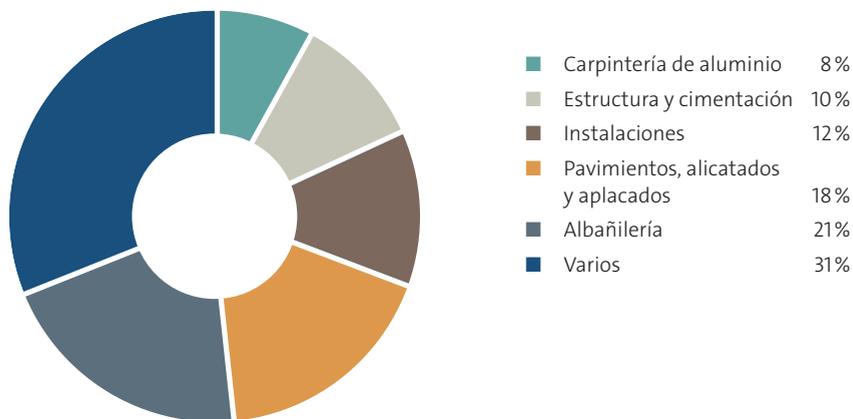
Considerando la distribución original de superficies y la aplicación estricta del PGOU-96, se deduce que en el momento de la edificación se superaron todos los parámetros urbanísticos. Sin embargo, a la vista del PMM y considerando que el edificio se corresponde fielmente con la documentación gráfica del proyecto al que se le concedió la licencia de obras en el año 1967 en cuanto a la forma, edificabilidad, número de plantas y uso, el redactor del proyecto entendió que la propuesta era regularizable sin coste extraordinario de plusvalías, salvo la referida al incremento de superficie existente en la zona común destinado a office y servicios de planta realizado con posterioridad. Por tanto, las obras definidas en el proyecto presentado no modificaron los parámetros urbanísticos del edificio existente: de esta manera, mientras que el incremento de superficie construida respecto de las incluidas en el proyecto que obtuvo la licencia de obras fue de 6,74 m² por cada planta intermedia, el total de superficie (aprovechamiento) al efecto de la aplicación del texto refundido de la Ley del Suelo de 2/2008 de 20 de junio, solo supera en 13,48 m² al que obtuvo la licencia (Tabla 49).

En un primer momento el proyecto mantenía el número de plazas turísticas, aunque las unidades alojativas se redujeron de 18 a 12.

En consecuencia, el incremento de la edificabilidad que se experimentó con el proyecto respecto del Plan vigente fue de 0,354 m²/m² (por debajo del 0,40 m²/m² delimitado en el PMM).

Los parámetros de ordenación a los que el proyecto se acoge son los establecidos en el artículo 13 del PMM. Así, la edificabilidad y la ocupación asignadas en el planeamiento urbanístico vigente se complementaron con un coeficiente de 0,4 m²/m² y un 12 % más respectivamente.

Gráfico 18. Distribución porcentual por partidas del proyecto de renovación



Fuente: Elaboración propia

Tabla 49. Parámetros urbanísticos del proyecto de renovación

	PGOU 96	Proyecto con licencia	Proyecto rehabilitación
Edificabilidad 0,50m ² /m ²	542 m ²	912,48 m ² 0,841 m ² /m ²	925,91 m ² 0,854 m ² /m ²
Ocupación parcela 25%	271 m ²	412,41 m ² 38%	412,41 m ² 38%
Plantas sobre rasante	2	2	2
Plantas bajo rasante	1	1	1
Plantas habitables	2	3	3

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

Encuanto a las plusvalías generadas por el incremento de la edificabilidad, el proyecto se acogió a lo establecido en el artículo 13.5 del PMM que establecía que “no se tendrá la obligación de proceder al abono de las citadas plusvalías, en las actuaciones desarrolladas en parcelas en

Figura 26. Distintos departamentos antes y después del proceso de renovación de Apartamentos El Yate



Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. El Yate.

las que se acredite que la edificabilidad existente coincide con la licencia de obra original, aunque dicha edificabilidad supere la establecida en el planeamiento vigente, en cuyo caso, únicamente le corresponde realizar la cesión del quince por ciento correspondiente al nuevo incremento de edificabilidad que exceda de la citada licencia”.

Figura 27. Ubicación de la parcela conforme al plano catastral



Fuente: Dirección General del Catastro. MEH.

La renovación de El Yate se beneficia de lo que a la edificación bajo rasante se refiere el artículo 16.7 del PMM que permite unidades alojativas bajo rasante siempre que cumplan las correspondientes condiciones de habitabilidad y aunque no computen a efectos del cálculo de la altura de la edificación y número de plantas, estas si lo harán a efectos del cálculo de la edificabilidad máxima de la parcela. Finalmente en cuanto a los retranqueos el PMM suprime el cumplimiento estricto de los retranqueos y separaciones a linderos, manteniendo los existentes. A esos efectos la ordenanza de aplicación en el Plan General del 96 para la parcela 74 de San Agustín eran los siguientes (Figura 27):

- Uso permitido: Turístico en la categoría de casas de vacaciones (bungalows) Apartamentos.
- Ocupación: 25% Edificabilidad: 0,50 m²/m²
- Altura: 2 plantas.
- Separación a linderos: > altura del edificio y como mínimo 3 m.

Tabla 50. Distribución por fincas de la parcela ocupada por Apartamentos El Yate

REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTR. (m ²)	AÑO	PART. %
6315102DS4761S0001XD	Cl Dalias Las 4 Es:1 Pl:00 Pt:01 El Yate	Ocio y Hostelería	111	2013	10,04
6315102DS4761S0002MF	Cl Dalias Las 4 Es:1 Pl:00 Pt:02 El Yate	Ocio y Hostelería	72	2013	6,59
6315102DS4761S0003QG	Cl Dalias Las 4 Es:1 Pl:00 Pt:03 El Yate	Ocio y Hostelería	111	2013	0,08
6315102DS4761S0004WH	Cl Dalias Las 4 Es:1 Pl:00 Pt:04 El Yate	Ocio y Hostelería	72	2013	6,59
6315102DS4761S0005EJ	Cl Dalias Las 4 Es:1 Pl:01 Pt:05 El Yate	Ocio y Hostelería	111	2013	10,08
6315102DS4761S0006RK	Cl Dalias Las 4 Es:1 Pl:01 Pt:06 El Yate	Ocio y Hostelería	72	2013	6,59
6315102DS4761S0007TL	Cl Dalias Las 4 Es:1 Pl:01 Pt:07 El Yate	Ocio y Hostelería	111	2013	10,08
6315102DS4761S0008YB	Cl Dalias Las 4 Es:1 Pl:01 Pt:08 El Yate	Ocio y Hostelería	72	2013	6,59
6315102DS4761S0009UZ	Cl Dalias Las 4 Es:1 Pl:02 Pt:09 El Yate	Ocio y Hostelería	111	2013	10,11
6315102DS4761S0010TL	Cl Dalias Las 4 Es:1 Pl:02 Pt:10 El Yate	Ocio y Hostelería	72	2013	6,59
6315102DS4761S0011YB	Cl Dalias Las 4 Es:1 Pl:02 Pt:11 El Yate	Ocio y Hostelería	111	2013	10,07
6315102DS4761S0012UZ	Cl Dalias Las 4 Es:1 Pl:02 Pt:12 El Yate	Ocio y Hostelería	72	2013	6,59

Fuente: Dirección General del Catastro. MEH.

Se especifica en la cédula de habitabilidad que, aunque se manifiesta en la memoria del proyecto que solo se ocupa un cuarto de la superficie del solar (lo que significaba una ocupación de 271,00 m² frente a los 279,48 m² que se deducen de la documentación gráfica), se aclara que para el cálculo de la ocupación solo se tendría en cuenta la superficie construida cerrada, y no las zonas de pasillo ni terrazas (Tabla 50).

Tabla 51. Parámetros urbanísticos según proyecto de renovación de Apartamentos El Yate. Febrero de 2013

Plantas rehabilitación enero-2013	m ² b/rasante rehabilitación enero-2013	m ² s/rasante rehabilitación enero-2013	%ocupación rehabilitación enero-2013	m ² /m ² edificabilidad rehabilitación enero-2013	Diferencia respecto al materializado	Valor repercusión Apartamentos San Agustín 890,91 euros/m ²
Semisótano	181,62	127,89	16,75			31.360,03
Baja	0,00	297,08				
Alta	0,00	297,08				
Total	181,62	722,05	27,41	0,67	35,20	
m ² parcela	1084,00					

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

La Oficina Técnica Municipal informó favorablemente en mayo de 2013 del proyecto de renovación del edificio. En su informe se hizo constar que los parámetros en aplicación del PMM a los que se podría optar y por los que se tendría que abonar el 15% de cesión obligatoria por incremento se exponen en la Tabla 52.

Con esta previsión, los parámetros calculados en el proyecto visado en febrero de 2013 se plasman en la Tabla 51.

En este punto conviene destacar que la sentencia de la Sala Segunda del Tribunal Supremo (242/2012) de 17 de septiembre de 2012 (publicada en el BOE número 19, de 22 de enero de 2013) consolidó los derechos de la licencia original de 1966 de este edificio.

En mayo de 2013 se obtuvo la autorización con carácter previo del establecimiento y mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de junio de 2013 se concedió la licencia de edificación para ejecutar el proyecto aportado por la propiedad.

Consecuentemente, en mayo de 2013 se suscribió el convenio preceptivo del PMM entre el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y la Comunidad de Explotación Turística El Yate que fijó como importe del 15%

Tabla 52. Parámetros urbanísticos según informe de oficina técnica municipal del proyecto de renovación de Apartamentos El Yate. Mayo de 2013

Licencia 11/11/1966	m ² b/rasante Lic 10/11/66	m ² s/rasante Lic 10/11/66	% ocupación materializada	m ² /m ² edificabilidad materializada	% ocupación PGOU	Edificabilidad m ² /m ² PGOU	% ocupación PMM	Edificabilidad m ² /m ² PMM	Diferencia
Total	169,87	698,60	26,71	0,64	25,00	0,50	37,00	0,90	Hay margen para aumento ocupación y edificabilidad
m ² parcela	1084,00								

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

del valor asignado por los servicios municipales en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación urbanística la cantidad de 4704,00 euros. El reconocimiento final de obra y licencia de primera ocupación se acordaron en la Junta de Gobierno Local de noviembre de 2013.

3.2.4.2.2. Bugarvilla: la obsolescencia resuelta conservando la estética de los sesenta

El complejo de apartamentos Bugarvilla, ubicado en el área turística de San Agustín (Parcela Catastral 7019201DS4771N) obtuvo su Licencia de Edificación mediante acuerdo del pleno municipal de 7 de abril de 1966 sobre un proyecto del arquitecto Salvador Fábregas Gil. Se trata de un edificio de 8 plantas y 40 apartamentos sobre una superficie de 2718,00 m², cuyo reconocimiento final de obra se obtuvo en enero de 1969 (Tabla 54). Posteriormente se solicitó otra licencia de obra para “reforma de tabiquería” en el año 1972, aunque en la Licencia de Edificación se determina que se refiere a la “construcción de un salón social con los elementos

Figura 28. Ubicación de la parcela de Apartamentos Baganvilla



Fuente: GRAFCAN y Dirección General del Catastro. MEH.

estéticos de jardinería y arbolado, según proyecto presentado y aprobado”. La licencia de apertura data del 13 de enero de 1969 como Apartamentos de Segunda⁹⁵, con 24 unidades del tipo A y 48 plazas alojativas y 16 unidades del tipo B y 32 plazas alojativas. La última obra (menor) que consta es de 2009, relativa a obras de reparación y pintura de fachada y cornisa, con un presupuesto de 17 500,00 euros que se autorizó mediante licencia en el expediente 1005/2008.

La ubicación del establecimiento (Figura 28) resulta determinante en el proyecto (previsto en dos fases) que se presentó en agosto de 2013 de-

95 La Orden de 17 de enero de 1967 por la que se aprueba la ordenación de los apartamentos, “bungalows” y otros alojamientos similares de carácter turístico, establecía para los denominados Apartamentos de Segunda como condiciones mínimas las siguientes: construcción de buena calidad, ascensor cuando situados los alojamientos en edificio que tenga, además del bajo, tres o más pisos, estén en planta superior a la segunda, calefacción y agua caliente. Además en cada unidad, Dormitorios; 6 m² por cada cama individual, 10 m² para cama doble y 4 m² para cada litera. El cuarto de baño deberá estar dotado de bañera o “polibán”, ducha, lavabo e inodoro, paredes alicatadas hasta 1,80 metros de altura. Y cuando la capacidad del alojamiento exceda de cinco plazas contará con otro cuarto de baño o aseo. La sala de estar-comedor tendrá una superficie de 2,5 m² por plaza, sin que en ningún caso pueda ser inferior a 10 m². Y en la cocina podrá emplearse cualquier sistema de combustión y tendrá cuando menos dos fuegos y horno.

nominado “Proyecto de Mejora y Conservación de Vallado y Restaurante Apartamentos Bugarvilla” (expediente 1055/2013) en concreto, en la Servidumbre de Protección en la franja de 100 metros medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar (artículo 23.1 de la Ley de Costas⁹⁶).

En octubre de 2013, como consecuencia de distintas dificultades administrativas que estaba atravesando el proyecto, la propiedad retiró la Fase II (PEM 292 000,00 euros) denominada “Nuevos Pretiles, Paneles Solares, Renovación de Vallado y Restaurante”. En ese mismo mes se obtuvo la licencia para la Fase I (PEM 689 193,98 euros) referida a acabados del interior, pisos, paredes, falsos techos, baños y cocinas y redistribución de la zona de clientes y personal (Figura 29). Para la ejecución de esta Fase del proyecto hubo de solicitarse autorización a la Dirección General de Ordenación del Territorio que se obtuvo mediante Resolución del Viceconsejero de Política Territorial del Gobierno de Canarias en diciembre de 2013. La referida autorización remitía a la disposición transitoria cuarta, 2.c) de la Ley de Costas que establece:

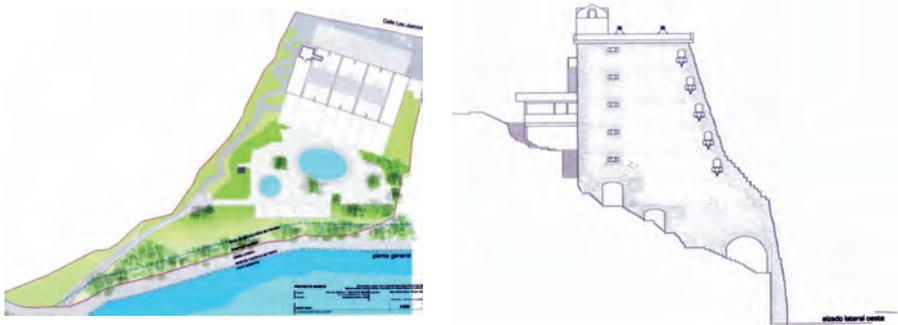
c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.

Dicha autorización también se hacía referencia a lo vinculó a lo establecido en el artículo 153 del Decreto Legislativo 1/2000, que reza de la siguiente manera:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, or-

96 <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1988-18762>

Figura 29. Planos de planta y alzado lateral del proyecto de reforma de Apartamentos Buganvilla



Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana.

nato público y decoro, con sujeción a las normas sectoriales que les sean de aplicación, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de cumplir en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo establecido por el planeamiento.

En esa misma Resolución, haciendo referencia al Plan General de Ordenación Urbana de San Bartolomé de Tirajana, se entiende que la actuación pretendida en el proyecto no está considerada como de las prohibidas en la Servidumbre de Protección conforme al artículo 25 de la Ley de Costas⁹⁷. Asimismo, se declara que dicha actuación se encuentra

97 En este artículo se establece que en la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos: a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, b) la construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio, c) las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados, entendiéndose por tales los lugares donde existen acumulaciones de materiales detríticos tipo arenas o gravas, d) el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión, e) el vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración y f) la publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Tabla 53. Parámetros urbanísticos según informe de la oficina técnica del proyecto de renovación de Apartamentos Baganvilla. Octubre de 2013

PARÁMETRO	ORDENANZA	CONSOLIDADO
Ocupación	25%	42,48%
Edificabilidad	0,50 m ² /m ²	2,62 m ² /m ²
Superficie sobre rasante	542,00 m ²	2845,16 m ²
Retranqueos	>4,00 m	Art.18 PMM
Aparcamientos	1 plaza/3 unidades alojativas	1 plaza/3 unidades alojativas
Densidad	80 camas	80 camas
Unidades Alojativas	40	40

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia.

fuera del dominio público marítimo-terrestre y su zona de Servidumbre de Tránsito.

La licencia de edificación de la Fase I se obtuvo mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de octubre de 2013, con el presupuesto ya comentado de 689 193, 98 euros. Este proyecto no contempló variación alguna de los parámetros edificatorios, unidades alojativas o plazas turísticas en la parcela de 2633,11 m²m (Tabla 53).

La solicitud de la Fase II se presentó nuevamente en enero de 2014 e incorporó, como elemento estratégico, el restaurante con una superficie de 189,93 m² que en su momento ya había tenido el establecimiento, con un tratamiento en forma de *chill-out* y cerrable mediante mamparas de vidrio securizado. Igualmente se incorporaron los paneles solares, la renovación del vallado sur y los antepechos de terraza. El presupuesto de ejecución material de esta fase fue de 292 000,00 euros con el resultado que se expone en la Figura 30.

Tabla 54. Distribución por fincas de la parcela ocupada por Apartamentos Buganvilla

REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTR. (m ²)	AÑO	PART. %
7019201DS4771N0001TO	CL JAZMINES LOS 17 PI:S5 Pt:01	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0002YP	CL JAZMINES LOS 17 PI:S5 Pt:02	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0003UA	CL JAZMINES LOS 17 PI:S5 Pt:03	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0004IS	CL JAZMINES LOS 17 PI:S5 Pt:04	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0005OD	CL JAZMINES LOS 17 PI:S4 Pt:01	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0006PF	CL JAZMINES LOS 17 PI:S4 Pt:02	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0007AG	CL JAZMINES LOS 17 PI:S4 Pt:03	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0008SH	CL JAZMINES LOS 17 PI:S4 Pt:04	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0009DJ	CL JAZMINES LOS 17 PI:S3 Pt:01	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0010AG	CL JAZMINES LOS 17 PI:S3 Pt:02	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0011SH	CL JAZMINES LOS 17 PI:S3 Pt:03	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0012DJ	CL JAZMINES LOS 17 PI:S3 Pt:04	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0013FK	CL JAZMINES LOS 17 PI:S3 Pt:05	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0014GL	CL JAZMINES LOS 17 PI:S3 Pt:06	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0015HB	CL JAZMINES LOS 17 PI:S3 Pt:07	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0016JZ	CL JAZMINES LOS 17 PI:S3 Pt:08	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0017KX	CL JAZMINES LOS 17 PI:S2 Pt:01	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0018LM	CL JAZMINES LOS 17 PI:S2 Pt:02	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0019BQ	CL JAZMINES LOS 17 PI:S2 Pt:03	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56

7019201DS4771N0020KX	CL JAZMINES LOS 17 Pl:S2 Pt:04	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0021LM	CL JAZMINES LOS 17 Pl:S2 Pt:05	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0022BQ	CL JAZMINES LOS 17 Pl:S2 Pt:06	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0023ZW	CL JAZMINES LOS 17 Pl:S2 Pt:07	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0024XE	CL JAZMINES LOS 17 Pl:S2 Pt:08	Ocio y Hostelería	34	1969	1,56
7019201DS4771N0025MR	CL JAZMINES LOS 17 Pl:S1 Pt:01	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0026QT	CL JAZMINES LOS 17 Pl:S1 Pt:02	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0027WY	CL JAZMINES LOS 17 Pl:S1 Pt:03	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0028EU	CL JAZMINES LOS 17 Pl:S1 Pt:04	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0029RI	CL JAZMINES LOS 17 Pl:BJ Pt:01	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0030WY	CL JAZMINES LOS 17 Pl:BJ Pt:02	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0031EU	CL JAZMINES LOS 17 Pl:BJ Pt:03	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0032RI	CL JAZMINES LOS 17 Pl:BJ Pt:04	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0033TO	CL JAZMINES LOS 17 Pl:01 Pt:01	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0034YP	CL JAZMINES LOS 17 Pl:01 Pt:02	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0035UA	CL JAZMINES LOS 17 Pl:01 Pt:03	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0036IS	CL JAZMINES LOS 17 Pl:01 Pt:04	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0037OD	CL JAZMINES LOS 17 Pl:02 Pt:01	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0038PF	CL JAZMINES LOS 17 Pl:02 Pt:02	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0039AG	CL JAZMINES LOS 17 Pl:02 Pt:03	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12
7019201DS4771N0040OD	CL JAZMINES LOS 17 Pl:02 Pt:04	Ocio y Hostelería	67	1969	3,12

Fuente: Dirección General del Catastro. MEH.

Figura 30. Distintos departamentos después del proceso de renovación de Apartamentos Bugarvilla



Fuente: Apartamentos Bugarvilla.

3.2.4.2.3. El Palmar: calidad vs rentabilidad en una zona de colmatación urbano-turística

El establecimiento El Palmar fue edificado a principios de los años setenta en virtud de un proyecto del arquitecto Manuel de la Peña redactado en junio de 1966 que contemplaba en un primer momento 56 unidades alojativas (Tabla 58). Se trataba de un bloque de apartamentos de dos llaves de cuatro plantas (de 688,80 m² cada una) y 14 unidades por planta. La recepción se encuentra en una construcción bajo rasante de 180 m² que, además, albergaba el aljibe y el cuarto de instalaciones. El conjunto disponía originariamente de otra construcción de 154,20 m² destinada a zona de almacén, lencería, vestuarios, instalaciones, etc.

No resulta baladí mencionar que la propiedad está centralizada en una empresa familiar y, por tanto, el ámbito de decisiones parece más sencillo, básicamente a la hora de afrontar una intervención tan profunda como la pretendida, en oposición con los problemas de la atomización de la propiedad de otros establecimientos extrahoteleros y, por tanto, de su pluralidad de intereses.

La parcela sobre la que se ubica el establecimiento tiene una superficie de 3717,66 m² según consta en la ficha nº 12 del PMM de Maspalomas-Costa Canaria (Figura 31). En la propia ficha de intervención en espacio privado se denomina a la actuación como de “rehabilitación, mejora y adaptación a los estándares de calidad”.

El planeamiento urbanístico que resultaba de aplicación en el momento del inicio del expediente era el Plan General de Ordenación Urbana de 1996 y la ficha del PMM establece las siguientes condiciones de ocupación para este tipo de intervenciones, que afectan básicamente a la terraza exterior del edificio:

- a) *Se permitirán espacios Tipo A y Tipo B. Según el plan se diferencian dos supuestos según la forma de ocupación; Tipo A. Terrazas al aire libre para aprovechamientos relacionados con las actividades propias de la hostelería como mediante la colocación de mesas, sillas, sombrillas, toldos, luminarias, jardineras, pavimentos desmontables o cualquier otro elemento similar, pudiendo estar dotados los toldos de cierre verticales corta vientos, pero nunca con anclajes fijos al*

Figura 31. Ubicación y ortofoto de la parcela en la que se ubica Apartamentos El Palmar



Fuente: GRAFCAN y Dirección General del Catastro. MEH.

Figura 32. Entrada del establecimiento, antes y después del proceso de renovación de Apartamentos El Palmar



Fuente: Apartamentos El Palmar.

suelo y Tipo B. Ampliaciones de los locales existentes para aprovechamiento comercial mediante la colocación de estructuras ligeras, desmontables, industrializadas con acabados de gran calidad, estén constituidas por elementos de serie prefabricados, sin elaboración de materiales en obra y pudiéndose realizarse su levantamiento sin demolición.

Figura 33. Distintas perspectivas durante el proceso de renovación de Apartamentos El Palmar



Fuente: Apartamentos El Palmar.

Figura 34. Entrada al edificio de Apartamentos El Palmar una vez finalizado el proceso de renovación



Fuente: Apartamentos El Palmar.

- b) *La superficie de ocupación vendrá relacionada con los metros cuadrados de terraza privada. Se podrá ocupar el 40% del espacio privado con espacios Tipo B y un 20% con espacios Tipo A.*
- c) *Las terrazas no podrán superar el límite de la fachada del local del que procedan. En todo caso, las instalaciones anexas a dos establecimientos limítrofes deberán dejar expedita, entre ellas, una franja de separación de dos metros.*

Tabla 55. Parámetros urbanísticos según proyecto de renovación de Apartamentos El Palmar

PLANEAMIENTO	PGOU 1996 y Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria	
SUELO	Urbano	
ALTURA	4 plantas sobre rasante (3 sobre rasante según el PGOU)	
USO PRINCIPAL	Ocio y Hostelería	
OTROS USOS	Complementarios de la actividad turística	
EDIFICABILIDAD	PGOU	0,5 m ² /m ²
	PMM	0,4 m ² /m ²
	TOTAL	0,9 m ² /m ²
OCUPACIÓN	PGOU	16,67 m ² /m ²
	PMM	12,00 m ² /m ²
	TOTAL	28,67 m ² /m ²
RETRANQUEOS	4 metros en todos los linderos	

Fuente: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. Elaboración propia.

- d) *La ampliación con espacios Tipo B solo podrán estar anejas al local en un máximo del 20 % de la longitud de fachada de esta, siempre y cuando se garantice la libre circulación por el espacio privado, sin necesidad de salir del mismo.*
- e) *La altura de la estructura de ampliación Tipo B no podrá superar en más de un metro la cara superior del forjado del local.*

Así las cosas, los parámetros urbanísticos de esta renovación se resumen en la Tabla 55.

Debe decirse que el propio proyecto define distintos tipos de actuación; obra completamente nueva, obras de ampliación y reforma total en la que solo se aprovecha la estructura o parcial donde la actuación se limita a actuaciones de carpintería y revestimientos (Figuras 32, 33 y 34).

El proyecto contiene todos los criterios y requisitos (conforme al Decreto 142/2010 de 4 de octubre) para modificar el establecimiento desde

Tabla 56. Distribución de unidades y plazas alojativas según proyecto de renovación de Apartamentos El Palmar

UBICACIÓN	Nº UNIDADES	PLAZAS
A. Edificio existente	54	108
B.- Edificio existente (nuevas)	2	4
C.- Nueva planta	14	28
D.- Ampliación Esquina NE	5	10
E.- Ampliación Esquina NO	3	6
TOTAL	78	156

Fuente: Elaboración propia.

un apartamento de 2 llaves a otro de 4 estrellas y se pretende incrementar el número de unidades alojativas de 56 a 78, reduciendo el número de plazas turísticas de 168 a 156. Finalmente el número de unidades que se inscriben en el Patronato de Turismo de Gran Canaria es de 77 con un total de 154 plazas alojativas. Ello obligó a la realización de ciertas adaptaciones en la distribución y superficie de las unidades alojativas. Conforme al precitado decreto (en su anexo II) la unidad de alojamiento debía tener una superficie mínima de 44 m² (y 2 plazas), la plaza extra 8 m² y el área general 1,5 m² por plaza alojativa. Las 56 unidades alojativas existentes antes de la reforma tenían una superficie de 44,07 m², cumpliendo así la normativa vigente. Las 22 nuevas unidades alojativas proyectadas contaban con 44,03 m² en la planta 4ª (excluyendo los 8 m² de terraza), 44,37 m² en esquina noreste (excluyendo los 8 m² de terraza) y 44,07 m² en esquina noreste (excluyendo los 8 m² de terraza), quedando su distribución tal y como constan en la Tabla 56.

En cuanto a la superficie del área general (1,5 m²/plaza) según el propio decreto correspondería a este establecimiento una superficie de 234 m². Una vez efectuada la reforma, el área resultante definida como general queda reflejada en la Tabla 57.

También el establecimiento cumplía con los requerimientos de acceso y comunicaciones físicas, equipamientos y servicios mínimos incluidos en el precio del alojamiento.

Tabla 57. Distribución de superficies del área general según proyecto de renovación de Apartamentos El Palmar

ZONA	SUPERFICIE
Comedor planta baja	68,20 m ²
Comedor planta calle	91,86 m ²
Terraza comedor planta baja	43,80 m ²
Recepción	27,81 m ²
Aseos	8,44 m ²
Spa & Wellness	150,64 m ²
Gimnasio	26,63 m ²
TOTAL	417,38 m²

Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a jardines y en relación a los 9 m²/plaza, el establecimiento cumple sobradamente (hasta un total de 9,62 m²/plaza), teniendo en cuenta la superficie existente (zonas verdes y deportivas) que es de 1501,03 m² y 156 plazas proyectadas. En cuanto a los andenes y plazas de aparcamiento, se solicitó por la propiedad dispensa de ese requisito. En lo que se refiere al incentivo en materia de densidad de la parcela, El Palmar no se acogió a él dado que no se modificó el estándar anterior, teniendo en cuenta los 22,12 m²/plaza de los que disponía el establecimiento y el artículo 12 b)⁹⁸ de la Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias (Figura 35).

Un apartado especial merece la aplicación del artículo 13 de la referida Ley de incentivos en forma de plazas adicionales. La inversión prevista en el establecimiento ascendía a 1931 285,44 euros, de los que el 55 % es-

⁹⁸ Que establece que para aquellos establecimientos cuyo título habilitante fuera anterior a la entrada en vigor de la Ley 7/1995 de 6 de abril de Ordenación del Turismo de Canarias, que se sometían a un proceso de renovación y/o rehabilitación edificatoria y no cumplan con el estándar mínimo de densidad que se fije por el planeamiento urbanístico, se respetará el estándar de densidad que resulte con las plazas autorizadas con las que cuente

Figura 35. Distintas perspectivas una vez finalizado el proceso de renovación de Apartamentos El Palmar



Fuente: Apartamentos El Palmar.

taban destinados a la renovación integral. Teniendo en cuenta que el total de plazas en El Palmar era de 56, incrementado en un 50 % por acogerse a la Ley 2/2013 y un 25% por cada grado de categoría de incremento, cumpliendo el mínimo de inversión por plaza alojativa renovada establecido por la Ley (8366,00 euros), el importe destinado a la renovación integral, el número de plazas previstas (112) y el incremento de 2 llaves a 4 estrellas, suponía una inversión por plaza alojativa de 9499,73 euros.

Tabla 58. Distribución por fincas de la parcela ocupada por Apartamentos El Palmar

REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTR. (m ²)	AÑO	PART. %
3902207DS4730S0001EU	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:01	Ocio y Hostelería	58	1974	1,83
3902207DS4730S0002RI	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:02	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0003TO	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:03	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0004YP	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:04	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0005UA	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:05	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0006IS	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:06	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0007OD	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:07	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0008PF	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:08	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0009AG	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:09	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0010OD	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:10	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0011PF	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:11	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0012AG	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:12	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0013SH	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:13	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0014DJ	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:BJ Pt:14	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0015FK	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:01 Pt:01	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0016GL	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:01 Pt:02	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0017HB	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:01 Pt:03	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0018JZ	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:01 Pt:04	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79

3902207DS4730S0019KX	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:01 Pt:05	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0020HB	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:01 Pt:06	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0021JZ	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:01 Pt:07	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0022KX	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:01 Pt:08	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0023LM	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:01 Pt:09	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0024BQ	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:01 Pt:10	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0025ZW	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:01 Pt:11	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0026XE	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:01 Pt:12	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0027MR	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:01 Pt:13	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0028QT	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:01 Pt:14	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0029WY	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:02 Pt:01	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0030MR	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:02 Pt:02	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0031QT	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:02 Pt:03	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0032WY	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:02 Pt:04	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0033EU	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:02 Pt:05	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0034RI	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:02 Pt:06	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0035TO	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:02 Pt:07	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0036YP	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:02 Pt:08	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0037UA	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:02 Pt:09	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0038IS	AV ESTADOS UNIDOS 26 PI:02 Pt:10	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79

El proceso de aplicación de políticas públicas de renovación de los alojamientos turísticos

3902207DS4730S0039OD	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:02 Pt:11	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0040UA	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:02 Pt:12	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0041IS	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:02 Pt:13	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0042OD	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:02 Pt:14	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0043PF	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:01	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0044AG	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:02	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0045SH	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:03	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0046DJ	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:04	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0047FK	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:05	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0048GL	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:06	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0049HB	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:07	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0050FK	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:08	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0051GL	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:09	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0052HB	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:10	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0053JZ	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:11	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0054KX	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:12	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0055LM	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:13	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79
3902207DS4730S0056BQ	AV ESTADOS UNIDOS 26 Pl:03 Pt:14	Ocio y Hostelería	58	1974	1,79

Fuente: Dirección General del Catastro. MEH.

3.2.4.3. Resultados de los procesos

El proceso de renovación acometido en los tres establecimientos extrahoteleros se ha visto beneficiado por la asunción de distintos incentivos urbanísticos que han procurado otros innegables beneficios (Tabla 59).

Actualmente, Apartamentos El Yate tiene un rango de precios que va desde 94,00 euros a 179,00 euros (tarifas medias). Está valorado en el portal TripAdvisor como el nº 5 de los establecimientos de sus características en la zona de San Agustín. El 91% de sus opiniones son excelentes y muy buenas. Está clasificado como “Excepcional” en el portal Booking, con una puntuación de 9,5 (y un 9,5 en ubicación). Su índice de ocupación en torno al 90 % durante todo el año.

Tabla 59. Incentivos utilizados por cada uno de los establecimientos extrahoteleros estudiados

	Incentivos a la edificabilidad (art. 11)	Aplicación del estándar de densidad (art. 12)
El Yate	0,67 m ² /m ² Valor de repercusión 31.360,03 euros/m ²	16,75%
Buganvilla	No	No
El Palmar	Si0,4 (PGOU) + 0,5 (PMM) = 0,9	No

Fuente: Elaboración propia

Los Apartamentos Buganvilla figuran en el portal Trivago como el establecimiento de su clase mejor valorado de San Agustín, con una calificación de 9,1 excelente y especial reconocimiento en 2018. En Booking tiene una calificación de Fantástico y una puntuación de 9,2 y se categoriza como Adults Only y en TripAdvisor figura como el nº 1 de los alojamientos de San Agustín y goza del certificado de Excelencia del portal. También en HolidayCheck figura como establecimiento Adults Only, con una puntuación de 5,7 sobre 6.

Los Apartamentos El Palmar, está calificado como Muy Bien y una puntuación de un 8,0. Igual en TripAdvisor, Muy Bueno y 4,0 (sobre 5), es el nº 65 de los 134 establecimientos de Playa del Inglés. Por su parte en HolidayCheck goza de un 76 % de opiniones positivas y tiene una puntuación de 4,4 (sobre 6).

Incentivos en forma de plazas adicionales (art. 13)	Regularización Planeamiento
No	La edificabilidad de esta parcela según el PGOU era de 0,50m ² /m ² La edificabilidad materializada según la licencia fue de 0,64m ² /m ² . El PMM les permitió llegar a un 0,90 m ² /m ² La ocupación permitida por el PGOU era del 25%. La ocupación materializada según licencia fue del 27,71%. La ocupación permitida por el PMM fue de un 37%.
No	La edificabilidad de esta parcela según el PGOU era de 0,50m ² /m ² La edificabilidad consolidada es de 2,62m ² /m ² . No se modifica. La ocupación permitida por el PMM fue de un 25%. La ocupación consolidada es de 42,48m ² /m ² . No se modifica.
Si (50% inversión por plaza – 9499,73) (50% incremento de 2 categorías)	La edificabilidad de esta parcela según el PGOU era de 0,50m ² /m ² El PMM les permitió llegar a un 0,40 m ² /m ² más. La ocupación permitida por el PGOU era del 16,67 m ² /m ² . La ocupación materializada según licencia fue del 22,12 m ² /m ² .La ocupación permitida por el PMM fue de un 12,00 m ² /m ² más.

3

CONCLUSIONES, CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS Y VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS



4. CONCLUSIONES Y APORTACIONES

Esta investigación centra su interés en los resultados logrados a través de los incentivos urbanísticos de la política pública de renovación de áreas turísticas maduros de litoral, teniendo en cuenta la diferente tipología alojativa de un destino como Maspalomas-Costa Canaria (en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana).

Como primera aportación de la tesis podemos afirmar que los destinos maduros de litoral presentan, por su ubicación y por la naturaleza de su conformación básicamente de manera improvisada por el incumplimiento y desarrollo irregular de los instrumentos de planeamiento, con escasos controles normativos y mediante la ocupación descontrolada del territorio, profundos problemas de deterioro y obsolescencia en sus infraestructuras públicas y privadas que inciden de manera directa en su posicionamiento en el mercado y complican su competitividad en relación con otros destinos competidores.

De esa manera, las administraciones públicas que impulsan políticas de renovación de las infraestructuras públicas y privadas, precisan contar con todos los actores que participan en la actividad turística a los efectos de consensuar las iniciativas dirigidas a renovar y modernizar los destinos. La transversalidad de la actividad turística y la implicación que todos los ámbitos afectados deben demostrar, obligan a fomentar procesos participativos de conformación de las estrategias de renovación, modernización y competitividad, lo que además exige un sistema de información fiable, adecuado y fácilmente accesible para todos los operadores.

Como segunda aportación, podemos señalar que los incentivos urbanísticos constituyen instrumentos fundamentales para lograr la eficacia de las políticas públicas de renovación de los alojamientos de los destinos turísticos consolidados de litoral. Estos permiten la recualificación de la oferta alojativa, el incremento de categoría o el cambio de modalidad de establecimiento extrahotelero a hotelero, así como el salto sustancial de cualificación que mejora directamente todas las magnitudes de rentabilidad, posicionamiento y prestigio de los alojamientos turísticos objeto de renovación. Para ello, los procesos de rehabilitación y renovación de los destinos maduros de litoral deben ampliar su contenido y extenderse más allá de la propia estructural, afrontando la mejora de los espacios urbanos residencial-turísticos y promoviendo espacios de convivencia más “amables” con el territorio donde se asientan, con la población residente y con las propias actividades turísticas que se desarrollan, en entornos más seguros y accesibles.

La tercera aportación deriva de las recientes sentencias del Tribunal Supremo anulatorias de los PMM, por motivos procedimentales (ausencia de informes o informes negativos) o de contenido (vulneración del principio de equidistribución de beneficios y cargas) que suponen un varapalo de indudable relevancia y que requiere la imaginación de los legisladores para proponer nuevos marcos normativos que alienten los procesos de renovación edificatoria. Todo ello permitiría seguir insistiendo en los procesos de modernización de nuestros productos turísticos, incentivando medidas de recualificación que permitan incrementar los rendimientos empresariales, incidan positivamente en el empleo y ofrezcan a los destinos maduros de litoral nuevas herramientas que incidan en el incremento de los distintos elementos de competitividad, alejadas de la voracidad urbanizadora y calificadora de los suelos que ha acompañado de manera indefectible a la conformación de los destinos maduros en España, básicamente durante el siglo XX.

Por otra parte, un planeamiento urbanístico sostenible coadyuvaría, conjuntamente con las iniciativas de renovación y rehabilitación urbana, a dotar de otro valor añadido a nuestros destinos maduros de litoral previendo las tendencias futuras de los distintos mercados, las próximas exigencias energéticas y la sensibilidad de los viajeros hacia distintas

consideraciones ambientales. Por tal razón, los Planes Generales junto a las determinaciones propias que los caracterizan, deberían hacer hincapié en los elementos de gestión que permitan optimizar todas sus herramientas y determinar todas las afecciones que pueda generar su ejecución con un planteamiento general de sostenibilidad y bajo una perspectiva más amplia de planificación territorial, con acogimiento en los Planes Insulares de Ordenación como instrumento de articulación normativo general y el criterio de la capacidad de carga como elemento limitador de nuevas actividades y/o crecimientos.

La experiencia de San Bartolomé de Tirajana —su generación, proceso de deterioro e iniciativas de renovación producidas— debería servir para ofrecer un relevante banco de datos, con vocación didáctica y de transmisión de los cambios producidos y las consecuencias de las decisiones públicas y privadas adoptadas en virtud del sistema jurídico en cada uno de sus períodos de vigencia.

4.1. La obsolescencia y deterioro de los destinos maduros de litoral y la necesidad de las políticas públicas de rehabilitación urbana en San Bartolomé de Tirajana

La génesis del destino Maspalomas-Costa Canaria (en el término municipal de San Bartolomé de Tirajana), enmarcada en una situación económica precaria en las islas en los años 60, bajo una coyuntura política de aislamiento internacional a escala estatal y con un laxo marco regulatorio desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, definió su estructura y la trama de cada una de las piezas turísticas que lo conforman, amparado todo ello en el Concurso Internacional de Ideas Maspalomas-Costa Canaria.

En ese momento, el uso de la ordenación pormenorizada a través de los Planes Parciales contenidos ya en la Ley de 12 de mayo del Suelo y Ordenación Urbana de 1956 permitió la ocupación del suelo desde el norte hacia el sur del municipio en más de 1000 hectáreas en un período de 15 años, concentrándose prácticamente todas las actuaciones en urbanización turística y muy escasa residencial.

El consenso sobre el estado de obsolescencia que se refleja no solo en los preámbulos y exposiciones de motivos de la reciente normativa autonómica como la Ley 6/2001 de 23 de julio, la Ley 6/2009 de 6 de mayo o la Ley 2/2013 de 29 de mayo, sino también entre numerosos autores como Mirallave (2004), García Márquez (2007), Llorca y Sosa (2009), Rissueño (2010), Simancas (2012, 2015 y 2016), Villar (2009 y 2016), Medina, Medina y Sánchez (2016), Temes-Cordovez (2017), Rodríguez y Rodríguez (2018), Falcón (2019), que afecta con mayor profusión a los establecimientos de Playa del Águila, Rocas Rojas-La Gloria, San Agustín, Las Burras, Playa del Inglés y el Campo Internacional-Campo de Golf (por ser los de mayor antigüedad según se ha dejado constancia a lo largo de esta investigación), y la necesidad de abordar la rehabilitación de las infraestructuras turísticas (públicas y privadas) del municipio de San Bartolomé de Tirajana, suponen los elementos nucleares sobre los que se ha apoyado, con menor o mayor acierto, la reciente política pública de renovación edificatoria de esa zona de la isla de Gran Canaria, que en su ciclo vital ha ido en paralelo con otros destinos de litoral de Canarias.

Toda la acción pública, estatal y autonómica, ejecutiva y legislativa, en materia de renovación de destinos turísticos, se ha articulado en torno a ayudas financieras a créditos, subvenciones directas para inversiones en el ámbito alojativo y de oferta complementaria, para infraestructuras y acciones de consultoría, recursos humanos y tecnologías de la información y comunicaciones (en los ámbitos público y privado), deriva de la tarea vigilante y de acompañamiento que deben prestar las administraciones públicas a través de una tolerable intervención en un sector económico estratégico y multidisciplinar. Este sector, cuando se encuentra en fase de estancamiento o declive precisa del necesario impulso administrativo para lograr los siguientes objetivos: (a) resolver los problemas estructurales derivados de la obsolescencia; (b) reposicionarse en un mercado tan dinámico y cambiante como el turístico, en plenas condiciones de competitividad; y (c) atender a las situaciones coyunturales endógenas y exógenas que pueden afectar a la estabilidad de la economía del referido ámbito geográfico. Esta intervención pública se justifica, si cabe aún más, en esta etapa de turismo posfordista en la que se combina la flexibilización de la producción, la competitividad y la segmen-

tación de la demanda (Fayos-Solá, 1996; Schenkel y Almeida, 2015) y por los amplios y diversos sectores de afección (territorial, económica y social).

4.2. Los incentivos urbanísticos como elementos dinamizadores de los procesos de renovación turística

Con la aprobación de la Ley 6/2001 de 23 de julio de Medidas Urgentes en Materia de Ordenación del Territorio y del Turismo se inició un proceso de intervención pública en el sector turístico basado en ofrecer a los operadores del mercado distintos incentivos que, por estar fundamentados en distintos parámetros del planeamiento o del territorio, hemos de denominar “urbanísticos”. La precitada norma que fue conocida como de “moratoria turística” y que tenía como objetivo fundamental contener (y reducir, incluso, mediante su reconversión en oferta residencial o complementaria) el crecimiento de la oferta turística, tenía más efecto diversificador que renovador.

Posteriormente la Ley 19/2003 de 14 de abril, que aprobaba las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, focalizó el sentido de los incentivos en el mantenimiento de la capacidad alojativa como derecho de los propietarios, la posibilidad de traslado parcial del incremento de edificabilidad como consecuencia de un nuevo producto renovado cuando no fuera urbanísticamente posible desarrollarlo en la ubicación original, el fomento del traslado de plazas mediante el incremento de la capacidad fuera de áreas saturadas, así como la autorización de incremento de plazas de alojamiento para las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma y la posibilidad de otorgar autorizaciones previas en las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife para proyectos turísticos que comportaran una especial cualificación de la oferta a ubicar en suelo clasificado como urbano o urbanizable con destino turístico. Todo ello nos permite afirmar que la Ley de 2003 tuvo efectos rehabilitadores de la oferta alojativa pero también de incremento de las edificaciones con más que probables resultados positivos en el sector de la construcción y, consecuentemente, del empleo.

La Ley 2/2012 de 8 de mayo, de ampliación temporal de la Ley 6/2009 de 6 de mayo, estableció para las islas de Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife una ampliación del plazo para el otorgamiento de licencias para hoteles de cinco estrellas y gran lujo, lo que la convirtió más en un incentivo de recualificación que de renovación en sí mismo.

La Ley 2/2013 de 29 de mayo de Renovación y Modernización Turística de Canarias es quizás la norma que concentró el mayor número de incentivos urbanísticos. En los establecimientos analizados se produjeron profundos procesos de renovación con un ingente esfuerzo inversor por parte, básicamente, de particulares que procuraron los resultados que constan en el presente documento: (a) incremento de todas las magnitudes económicas de rentabilidad; (b) recualificación del alojamiento; (c) reposicionamiento del producto turístico en segmentos de mayor capacidad adquisitiva; y (d) incremento del prestigio del establecimiento y su reputación online. Además y al contrario de lo que ha ocurrido en áreas degradadas, se produjo el regreso a la actividad turística, incluso cumpliendo el principio de unidad de explotación, de establecimientos que se encontraban total o parcialmente residencializados.

La Ley 9/2015 de 27 de abril de modificación de la Ley 2/2013 de 29 de mayo, vino a corregir algunas rigideces detectadas ante el éxito de las medidas puestas en el mercado y ciertas reclamaciones de operadores turísticos, lo que incidió aún más en aquellos parámetros urbanísticos que suponían aumentar la edificabilidad y reducir las cesiones obligatorias al Ayuntamiento, ampliando el “señuelo urbanístico” a los operadores turísticos de oferta complementaria.

El Decreto 85/2015 de 14 de mayo que aprobaba el Reglamento de la Ley de Renovación y Modernización Turística de Canarias extendió el ámbito de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad, con sus correspondientes medidas incentivadoras, a las infraestructuras turísticas ubicadas en suelos rústicos y en suelos urbanos no turísticos, ampliando así el grupo de posibles beneficiarios de tales medidas.

Finalmente la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias emprendió las primeras medidas correctoras y, por oposición, desincentivó las iniciativas renovadoras probablemente inspirada en la deriva que, sobre los incentivos urbanísticos comentados

anteriormente incorporados en los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de los Destinos Turísticos, iban tomando las distintas sentencias y autos del Tribunal Supremo e incluso las resoluciones del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

4.3. El marco legal como límite del diseño de políticas públicas de renovación edificatoria en áreas turísticas consolidadas

Las distintas resoluciones judiciales dictadas (sentencias y autos de admisión a trámite de los Recursos de Casación) no han hecho más que delimitar el ámbito de actuación pública en cuanto a los incentivos urbanísticos se refiere. Si bien la tramitación de los Planes adoleció de cierto rigor procedimental, como acredita la ausencia de informes (básicamente el referido a los artículos 112 a) y 117 de la Ley de Costas y el previsto en artículo 15.4 del texto refundido de la Ley del Suelo de 2008 de sostenibilidad económica del Plan), lo cierto es que el motivo sustentado en la vulneración del principio de justa equidistribución de beneficios y cargas (artículo 16 del TR Ley del Suelo de 2008), vinculado a dos preceptos constitucionales; el artículo 47 relativo al hecho de que la comunidad debe participar de las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos, en relación con el artículo 14 (“los españoles son iguales ante la ley”), tiene difícil solución.

La equidistribución, entendida como el reparto igualitario de los beneficios y cargas derivadas de la ejecución del planeamiento, no está concebida como un principio de exacto cumplimiento. Por el contrario, se concibe más como un intento de aproximar e igualar lo preceptado por la norma. Por tanto, en un ejercicio de lógica, no debe ni puede justificarse equidistribución de beneficios y cargas entre distintas clases de suelo; ni siquiera entre sectores distintos de la misma clase de suelo, ni entre propietarios afectados por el mismo instrumento de planeamiento. Sin embargo, cuando el planeamiento urbanístico otorga a los suelos distintos usos y regímenes, se produce una situación de lógica desigualdad que, como ha señalado en distintas ocasiones la jurisprudencia del Tribunal Supremo, parece encontrar su medida correctora en la equidistribución de beneficios y cargas.

Los tribunales resolvieron, de manera reiterada, que las determinaciones del Plan predeterminaban un trato discriminatorio sin necesidad de esperar a lo que pudiera suceder en las fases posteriores que, en todo caso, no podían contradecir las previsiones del planeamiento. Los PMM ya establecían, a priori, las unidades de ejecución. Asimismo, fijaban para cada área de reparto identificada el aprovechamiento-tipo con cada unidad. Por tanto, aludiendo al diseño de esos Planes, se impedía *ab initio* (lo que los tribunales denominaron “germen de la discriminación”) establecer una justa distribución de beneficios y cargas, que además debía operar de manera simultánea.

Las distintas sentencias han confirmado que la autorización del aumento de la edificabilidad en parcelas de un ámbito tan extenso como la urbanización turística de San Bartolomé de Tirajana, sin una motivación que explicara la elección de aquellas siendo su único objetivo el aumento de la edificabilidad o cambio de uso cualificado de parcelas de manera singular y específica, contravenía lo preceptuado tanto en el TR Ley del Suelo de 2008 como en los propios artículos 6, 7 y 8 de la Ley 2/2013. Estos establecen que las actuaciones de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbana, como actuaciones de transformación urbanística y edificatoria, conforme a lo regulado en la legislación básica sobre la previsión de ejecutar en suelos urbanizables o urbanos no consolidados los convenios de renovación suscritos a tal efecto, no alterarían los procesos de equidistribución, cesión y urbanización establecidos.

Las resoluciones judiciales anulatorias de los PMM sustentadas en la vulneración del justo equilibrio en el reparto de los beneficios y las cargas urbanísticas, como principio general del ordenamiento jurídico a los efectos de la asignación de los beneficios (desajustes de aprovechamiento entre distintas áreas) y de las cargas (adscripciones de sistemas generales a dichas áreas), pueden ofrecer, de manera indirecta, cierta solución a nuevas iniciativas que incorporen incentivos urbanísticos. Estos deberían centrarse en una especial justificación y motivación de las causas que explicaran el aumento de la edificabilidad o el cambio de uso cualificado de las parcelas objeto de la concreta ordenación o cualquiera otra que pudiera determinarse. Con ello se evitaría su consideración como arbitraria, con las consecuencias jurídicas ya conocidas.

5. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PLANTEADOS

En este apartado abordaremos el grado de cumplimiento de los objetivos planteados en la investigación: por un lado el análisis de la aplicación de las políticas públicas en los procesos de renovación, de otro el estudio de los casos seleccionados, que han afrontado la renovación desde distintas modalidades y categorías de alojamiento turístico en el municipio de San Bartolomé de Tirajana y por último, examinamos las distintas magnitudes de rentabilidad, posicionamiento y prestigio de los alojamientos turísticos analizados tras las renovaciones acometidas.

5.1. Análisis de la aplicación de las políticas públicas en los procesos de renovación acometidos en zonas turísticas desde una visión física, territorial y económica

Se ha realizado en la presente investigación un análisis de las políticas públicas en los procesos de renovación acometidos en las áreas turísticas de Canarias.

Las primeras referencias que se tienen en España sobre políticas públicas de renovación turística se encuentran en el Libro Blanco del Turismo Español de 1989, que provoca la publicación en el año 1990 de la Orden que regula el Crédito Turístico que establece como uno de sus objetivos básicos la renovación y modernización de la oferta de alojamientos y está dirigido básicamente a la iniciativa privada. Por su parte la última iniciativa de la que se tiene constancia en este ámbito es el Plan de Infraestructuras Turísticas de Canarias 2017-2023 que nació con la intención de incentivar la renovación de los destinos desde el ámbito público. En todo el período antedicho se produjeron distintas iniciativas públicas que tenían como objeto de actuación, directa o indirectamente, la renovación edificatoria turística y la modernización, en suma, del producto turístico.

Este trabajo de investigación incorpora en el ámbito de las políticas públicas, tanto iniciativas legislativas (estatales y autonómicas), como otras actuaciones instadas desde todas las administraciones públicas

en juego en el ámbito de sus competencias, no solo en materias de renovación, rehabilitación o regeneración de áreas turísticas, sino también aquellas que procuraban la recualificación de la oferta alojativa incluso las reactivas, consecuencia de períodos de crisis, desincentivadoras de operaciones urbanísticas en suelos turísticos.

5.2. Estudio de casos que han afrontado la renovación desde distintas modalidades y categorías de alojamiento turístico en el municipio de San Bartolomé de Tirajana

A la vista de la distinta configuración societaria, tamaño, modalidad, categoría y volumen de la inversión ejecutada, se seleccionaron cinco establecimientos representativos de la oferta alojativa de San Bartolomé de Tirajana y modélicos en cuanto a los procesos de renovación acometidos y resultados obtenidos.

Entre las conclusiones que podemos extraer del caso 1, el propio Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria, destacamos que el PMM se plantea como una herramienta incentivadora de planeamiento urbanístico que contenía todos los elementos que procuraron, a posteriori, las exitosas actuaciones de las cuales en la presente investigación se traen cinco a colación, pero que también ocasionaron su ulterior nulidad judicial.

Del plan se analiza su contenido, antecedentes y conformación, características, instrumentos, normativa, intervenciones previstas en el espacio público y privado, pero también su tránsito administrativo (en el trámite de alegaciones) y contencioso, mediante un análisis de la casuística acontecida hasta su expiración jurídica. Resultó de interés en este apartado, el examen de la naturaleza de los litigantes a los efectos de comprender los diferentes intereses en juego en un área turística como San Bartolomé de Tirajana, entre los que destaca la notable presencia de cadenas hoteleras de capital canario.

La reacción de los actores locales no fue la de acogimiento amable de las medidas incentivadoras. El Decreto 90/2012 de 22 de noviembre, que

aprobó el PMM del Sector Turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria fue el elemento aglutinador del mayor número de actuaciones de renovación profunda de la oferta alojativa turística en los últimos años. Sin embargo, también concitó una reacción desafiada de distintos operadores, provocando una numerosa actividad litigiosa tanto en el ámbito administrativo, en el período de alegaciones de exposición pública del plan, como en el ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Ningún otro Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del Sector Turístico de los que fue aprobado en Canarias, reunió a tantos adversarios de variado perfil —particulares, centros comerciales, pequeños empresarios, partidos políticos y cadenas hoteleras básicamente de capital local— que transparentaron en sus distintos escritos los múltiples y variados intereses en juego en una zona turística de tanta importancia como San Bartolomé de Tirajana.

Prueba de ello fue que, a pesar del despliegue normativo que se desarrolló en todos los destinos maduros de Canarias con la aprobación de sus correspondientes PMM, el Decreto 90/2012 de 22 de noviembre que aprobó este PMM acumuló hasta diez recursos contencioso-administrativos ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias. De ellos, dos fueron recurridos en Casación de los que ya se han dictado sendas sentencias confirmatorias de la nulidad del referido decreto y sobre otros cuatro procedimientos se han admitido a trámite los correspondientes Recursos de Casación que, sin hacer especial alarde predictivo, correrán igual suerte.

El caso 2 se refiere al Santa Mónica Suites Hotel. Se trata de un establecimiento que, aprovechando las ventajas ofrecidas en el PMM y la “valiente” decisión estratégica de la propiedad, optó por el cambio de modalidad de extrahotelero a hotelero (de cuatro estrellas Gran Lujo).

Se ha analizado de manera secuencial la gestión del edificio, el proceso de toma de decisiones de la Comunidad de Propietarios en cuanto al proceso de renovación se refiere, el proyecto de inversión y su aplicación por departamentos, la situación de la plantilla de personal durante el cierre del establecimiento y la ejecución de las obras, el itinerario administrativo seguido por el expediente, los incentivos a los que se acogió

su renovación y los resultados obtenidos una vez reinsertado en el mercado turístico a través de la nueva forma de gestión adoptada.

La propiedad atomizada en 110 propietarios sobre las 188 fincas que conforman la edificación y los antecedentes existentes en la toma de decisiones en el ámbito de la Comunidad de Propietarios, son elementos que suponen un valor añadido al proceso de renovación y recualificación de Santa Mónica Suites Hotel y que se convierte en un modelo para los establecimientos originariamente extrahoteleros.

El caso 3 está dedicado al Hotel Bohemia Suites & Spa que se sometió a un profundo proceso de renovación, incrementando la categoría de cuatro a cinco estrellas, en el sector de *only adults* y con la novedad de que, contra el estímulo que podría suponer obtener más plazas, redujo unidades y plazas alojativas incorporando en la propia estructura del edificio un elemento arquitectónico emblemático, destinado a restaurante que se configura como un valor añadido a los propios servicios del establecimiento dirigido a un segmento de alto poder adquisitivo.

El expediente del Hotel Bohemia Suites & Spa (antiguo Hotel Apolo) sufrió un farragoso recorrido administrativo que es estudiado en esta investigación y que radicaba en las propias diferencias existentes entre la legalidad urbanística vigente en el momento de la construcción del edificio y los diferentes posicionamientos e interpretaciones jurídicas de la oficina técnica del Ayuntamiento en cuanto a los diferentes proyectos presentados que pretendían acogerse a los beneficios y ventajas insertos en el PMM.

En este caso en particular, el estudio hace especial hincapié en distintos parámetros urbanísticos, en los que el retranqueo adquiere especial relevancia dado que su valoración urbanística y jurídica supuso el último escollo administrativo del expediente incoado a tal efecto y que fue objeto incluso de informes técnicos contradictorios. Por otra parte, el proyecto que posibilitó la edificación de la planta cubierta del edificio mereció especial tratamiento, no solo por el resultado final que modificó la silueta del edificio sino por las consideraciones que se realizan en el proyecto sobre su oportunidad y conveniencia.

Por último, el caso 4 incorpora conjuntamente tres establecimientos extrahoteleros, de distintas dimensiones y capacidad alojativa, que aco-

metieron importantes procesos de renovación y que, aun permaneciendo en la referida modalidad, les permitió incrementar la categoría y reposicionarse de manera óptima en sus respectivos mercados y ámbitos geográficos. Son tres modelos que se repiten en las diez piezas turísticas de Maspalomas-Costa Canaria que se ubican concretamente en los ámbitos de Morro Besudo, San Agustín y Playa del Inglés (tres de las zonas con mayor grado de obsolescencia del municipio y en los que los procesos de residencialización fueron más acusados); modalidad alojativa que ha sido secularmente denostada por sus propias características de generación.

Los establecimientos extrahoteleros “El Yate”, “Buganvilla” y “El Palmar” (de pequeño, mediano y gran capacidad y volumetría respectivamente) sufrieron el mismo proceso de deterioro paulatino, teniendo una antigüedad similar (construidos a finales de los años 60) y una caracterización de la propiedad parecida. En estos tres casos estudiados el volumen de inversión y los incentivos a los que se acogieron fueron diversos, pero el resultado exitoso de todos los procesos es coincidente.

5.3. Examen de distintas magnitudes de rentabilidad, posicionamiento y prestigio de los alojamientos turísticos analizados tras las renovaciones acometidas

Los distintos elementos elegidos para valorar las potencialidades de las actuaciones acometidas en los procesos de renovación estudiados están referidos a la rentabilidad, posicionamiento y prestigio online, con las limitaciones en la información que los propios establecimientos proporcionan cuando se trata de resultados que afectan a su cuenta de resultados.

Se han valorado las distintas magnitudes estudiadas, aquellas que han ofrecido los establecimientos y otras que han podido averiguarse de manera deductiva, en el momento anterior y posterior al proceso de renovación.

En cuanto a los establecimientos hoteleros, el Santa Mónica Suites Hotel y el Hotel Bohemia Suites & Spa ofrecen datos de indudable im-

Tabla 60. Datos económicos de los casos analizados antes y después de la renovación en los establecimientos hoteleros

		SANTA MÓNICA SUITES HOTEL		HOTEL BOHEMIA SUITES & SPA	
		ANTES DE LA REFORMA	DESPUÉS DE LA REFORMA	ANTES DE LA REFORMA	DESPUÉS DE LA REFORMA
Categoría		Apartamento 1 llave	Hotel 4 estrellas Superior	Hotel 4 estrellas	Hotel 5 estrellas
Habitaciones		178	188	120	67
Plazas		534	564	240	134
Plantilla	Fijos	36	69	40	70
	Temporales	0	17	30	20
Coste plantilla/producción		25%	23%	+40%	38%
Precios habitación/noche	Temporada alta	74 €	220 €	100 €	260 €
	Temporada baja	48,5 €	186 €	140 €	340 €
Canales comercialización	Turoperadores/OTAS	90%	Temporada alta: 82 % Temporada baja: 18 %	90	50%
	Venta directa	10%	Temporada alta: 75 % Temporada baja: 25 %	10	50%
Producción aprox. (€)		3 370 000,00	10 110 000,00	2 500 000	7 200 000
Rendimiento/producción		35%	45%	20%	29%

Fuente: Elaboración propia (2020)

portancia y que resultan contundentes sobre el éxito de los procesos de renovación acometidos en dichos establecimientos (Tabla 60).

Las circunstancias anteriormente comentadas que afectan a los establecimientos extrahoteleros han merecido un tratamiento diferenciado, debido a que los resultados obtenidos tiene distinta configuración por el propio modelo de negocio (Tabla 61), pero que en todo caso invitan a promover iniciativas renovadoras en esta modalidad alojativa.

Tabla 61. Datos económicos de los casos analizados antes y después de la renovación en los establecimientos extrahoteleros

MAGNITUDES	EL YATE	BUGANVILLA	EL PALMAR
Pieza turística	Las Burras	San Agustín	Playa del Inglés
Porcentaje actual vía web	20 %	46%	
Porcentaje actual vía plataformas (OTA's)	80 %	54%	100 %
Número actual de empleados (fijos)	2	10	16
Número actual de empleados (temporales)	1	1	2
Número anterior de empleados (fijos)	0	10	
Número anterior de empleados (temporales)	0	0	
Año de la reforma	2013	2013	2014
Estado de la renovación	Finalizada	Finalizada	Finalizada
Inversión aproximada prevista inicialmente	1 000 000	200 000	4 000 000
Inversión realizada finalmente	1 200 000	1 600 000	4 300 000
Tipo de inversión	Privada (préstamo bancario)	Privada	Préstamo Bancario y Subvención (FEDER)
Objetivo prioritario de las obras de establecimiento	Incremento de categoría; mejorar la calidad e imagen; incorporar nuevos servicios y equipamientos; cambiar el producto o modelo de negocio; cumplir la normativa vigente; acometer actuaciones de accesibilidad; modernizar la decoración; mejorar los principales indicadores del negocio turístico y de la rentabilidad empresarial.	Incremento de categoría; mejorar la calidad e imagen; incorporar nuevos servicios y equipamientos; cambiar el producto o modelo de negocio; adecuarlo a clientes de mayor gasto; captar nuevos tipos de clientes; modernizar la decoración; mejorar los principales indicadores del negocio turístico y de la rentabilidad empresarial; supervivencia ante la crisis	Incremento de categoría; mejorar la calidad e imagen; incorporar nuevos servicios y equipamientos; cambiar el producto o modelo de negocio; adecuarlo a clientes de mayor gasto; captar nuevos tipos de clientes; cumplir la normativa vigente; acometer actuaciones de accesibilidad; modernizar la decoración; mejorar los principales indicadores del negocio turístico y de la rentabilidad empresarial; supervivencia ante la crisis.

Tipología de la actuación física	Reforma: comprende la obra menor y la modernización estética. Renovación: se abordó una modificación en profundidad de los elementos menos duraderos (instalaciones, pavimentos, acabados, carpinterías interiores y exteriores, sanitarios y otros). Renovación integral (abarcó más del 90% del establecimiento).	Renovación: se abordó una modificación en profundidad de los elementos menos duraderos (instalaciones, pavimentos, acabados, carpinterías interiores y exteriores, sanitarios y otros). Renovación integral (abarcó más del 90% del establecimiento).	Rehabilitación: conservación, mantenimiento y ornato (se amplió de 56 a 77 apartamentos, se ejecutó restaurante, gimnasio, spa y solárium con vistas).
Plazas alojativas antes de la modernización	36	80	112
Plazas alojativas después de la modernización	42	80	154
Plazas alojativas después de la modernización	42	80	154
Unidades alojativas antes de la modernización	18	40	56
Unidades alojativas después de la modernización	12	40	77
Porcentaje de establecimiento afectado por la actuación	100	90	100
Zonas en las que se han acometido las actuaciones físicas	Habitaciones/unidades de alojamiento; zonas nobles o comunes; pasillos de plantas; zona de mantenimiento y área técnica; zona de administración y dirección; elementos exteriores de fachada/espacios libres; jardines/zonas deportivas/área de piscina/s, solarium.	Habitaciones/unidades de alojamiento; zonas nobles o comunes; pasillos de plantas; zona de administración y dirección; jardines/zonas deportivas/área de piscina/s, solarium.	Habitaciones/unidades de alojamiento; zonas nobles o comunes; pasillos de plantas; restaurantes, comedor, bares y cocinas; zona de mantenimiento y área técnica; zona de administración y dirección; elementos exteriores de fachada/espacios libres, Jardines/zonas deportivas/área de piscina/s, solarium, Centros de Spa, casinos, salas de juego, gimnasio, salas polivalentes.

Conclusiones, cumplimiento de objetivos y validación de hipótesis

Mejoras de sostenibilidad ambiental	Instalación de energías renovables. Técnicas de arquitectura bioclimática.	Sistemas de eficiencia del consumo energético. Programas y dispositivos de control y ahorro de energía eléctrica: instalación de energías renovables. Actualmente se intenta sustituir el cloro de la piscina y los pesticidas en jardines.	Sistemas de eficiencia del consumo energético. Programas y dispositivos de control y ahorro de energía eléctrica: instalación de energías renovables; iluminación LED bajo consumo.
Cambios en el modelo de negocio		Tematización/especialización del alojamiento: segmento only adults. Diseño de nuevos productos y generación de experiencias.	Diseño de nuevos productos y generación de experiencias.
Cambios en la gestión empresarial	Implementación de técnicas de comercialización, nuevos canales de distribución y gestión de reservas alojamiento. Implementación de estrategias y técnicas de optimización de la rentabilidad: ingresos, precios (Revenue Management), de beneficios (Yield Management), etc.	Implementación de técnicas de comercialización, nuevos canales de distribución y gestión de reservas alojamiento. Implementación de estrategias y técnicas de optimización de la rentabilidad: ingresos, precios (Revenue Management), de beneficios (Yield Management), etc.	
Mejoras en las comunicaciones/marketing/nuevas tecnologías	Renovación de la página web/motor de reservas. Renovación de la marca y la imagen corporativa.	Renovación de la página web/motor de reservas. Renovación de la marca y la imagen corporativa.	Renovación de la marca y la imagen corporativa.
Impacto sobre la rentabilidad del alojamiento		Mejora de la tarifa media de alojamiento por habitación ocupada (ADR); ADR anterior a la actuación: 45-50 ADR posterior a la actuación: 100. Mejora en los ingresos medios por habitación disponible (RevPar).	Mejora de la tarifa media de alojamiento por habitación ocupada. Mejora en los ingresos medios por habitación disponible (RevPar).

Reputación online en TRIPADVISOR tras la renovación	Actual 4,5 (excelente) 37 opiniones	Actual 4,5 (excelente) 223 opiniones	Actual 4,0 (muy bueno) 128 opiniones
Reputación online en BOOKINGtras la renovación	Actual 9,6 (excepcional) 96 opiniones	De 7,8 a 9,2 (fantástico) 363 opiniones	De 7,8 a 8,0 (muy bien) 324 opiniones
Reputación online en otras plataformas tras la renovación	HolidayCheck 6,0/6 2 opiniones	Holiday Check 5.8/6 145 opiniones	Holiday Check 4,5/6 389 opiniones
Reconocimiento o galardóntras la renovación	TUI y Thomas Cook	Certificado de excelencia en Tripadvisor y Booking, mejor establecimiento de 4 estrellas de Gran Canaria en Apollo por dos años consecutivos.	
Coste de la plantilla sobre la producción (%)		Antes de la Renovación 35/38% Después de la Renovación 25%.	Antes de la Renovación 60 % Después de la Renovación 50 %.
Producción Aproximada Anual (€)			Se ha triplicado con relación al momento anterior a la renovación.
Rendimiento aproximado sobre la producción			Antes de la Renovación 10 % Después de la Renovación 20 %.

Fuente: Elaboración propia (2020).

6. VALIDACIÓN DE HIPÓTESIS

En este apartado analizamos la validación o no de las hipótesis contrastadas.

Hipótesis H1: efectivamente los incentivos urbanísticos se convierten en instrumentos eficaces de las políticas públicas de renovación de los alojamientos en los destinos turísticos consolidados de litoral) los resultados son los que se relacionan:

- Los destinos maduros de litoral, y Canarias, en particular, se han visto sometidos a procesos de deterioro y obsolescencia por su propia caracterización y conformación y en ellos el urbanismo vigente durante su generación y en el momento posterior de deterioro precisaron de actuaciones específicas de acción pública que permitieran facilitar la renovación edificatoria para vencer el complicado Sistema de Planeamiento de Canarias.
- Los constructos incentivos urbanísticos — procesos de renovación — incremento de la competitividad se encuentran íntimamente relacionados; esto es, la presencia de incentivos urbanísticos, promueve y alienta procesos de renovación edificatoria en el ámbito privado de destinos turísticos maduros y ello provoca consecuentemente el incremento de la competitividad de los concretos elementos que se han sometido a renovación e indirectamente del área geográfica de influencia.
- Todas las iniciativas emprendidas al amparo del PMM, acogiéndose a uno o varios de los incentivos urbanísticos que constaban en su normativa, se ejecutaron de manera ágil, eficaz y con resultados positivos y evidentes, tanto para los propios establecimientos beneficiarios como para el destino turístico de aplicación.

Hipótesis H2: de igual manera la renovación turística basada en cambio de categoría produce un incremento de rentabilidad en los establecimientos hoteleros, lo cual se sustenta en base a los siguientes resultados:

- El incremento de categoría produce efectos automáticos positivos en todas las magnitudes económicas de un establecimiento ho-

telero y, consecuentemente, en todos los ratios de rentabilidad estudiados.

- El incremento de categoría y la obligación de someterse al Decreto 142/2010 produce necesariamente un incremento de la cantidad y calidad de los servicios ofrecidos, con los efectos que ello origina en cuanto al incremento de la plantilla precisa para atenderlos y el consecuentemente aumento de los precios.
- La estrategia de recualificación hotelera, además, permite reposicionar el establecimiento en el mercado, pudiendo ofrecer alternativas a diferentes segmentos de interés (como el de Only Adults) o tematizando el producto para obtener, a través de la diferenciación y especialización, una ventaja competitiva en su ámbito de influencia.

Hipótesis H3: consideramos también que la renovación turística basada en cambio de modalidad contribuye al incremento de rentabilidad en los establecimientos originariamente extrahoteleros, lo que se basa en los siguientes resultados:

- Los establecimientos hoteleros, originariamente extrahoteleros, por la propia configuración de su titularidad dominical, precisan de un proceso de toma de decisiones que se apoye en el acompañamiento técnico adecuado y en un marco jurídico, que alienten una transformación tan estratégica como contundente.
- El cambio de modalidad de un establecimiento extrahotelero invita al cambio de modelo de negocio, modificando profundamente el sistema de gestión, otorgando todo el protagonismo a la propiedad que se convierte, a través de cualquiera de las formas jurídicas admitidas en la propia legislación sectorial, en elemento clave del éxito del establecimiento.
- La decisión del proyecto de inversión, dentro de los propios órganos que conforman la propiedad, permite seleccionar el producto concreto con el que se pretende la incorporación a un mercado distinto, ofreciendo una oportunidad de reingreso al mercado turístico de aquellas unidades residencializadas, que la propia deriva

de los establecimientos extrahoteleros en un destino maduro de litoral hubiera provocado.

Hipótesis H4: podemos confirmar que la renovación turística basada en cambio de categoría contribuye al incremento de rentabilidad en los establecimientos extrahoteleros, lo que sustentamos en los siguientes resultados:

- El proceso de renovación turística de los establecimientos extrahoteleros en destinos maduros de litoral comporta la necesidad de adaptar su caracterización y servicios, no solo a los estándares establecidos en la normativa de aplicación, sino los reclamados por la propia demanda de los mercados que, más allá de la sola estrategia comercial basada en el decremento reactivo de los precios, les permita competir con garantías al convertirse en un alojamiento con altos niveles de prestación de servicio.
- Los establecimientos extrahoteleros que promuevan una renovación edificatoria profunda, originada por su estado de obsolescencia, se incorporan al mercado turístico en mejores condiciones que aquellos que no se sometan a ella incluso estando en una ubicación privilegiada o cuya presencia en el catálogo de establecimientos del ámbito geográfico de interés sea notoriamente conocida e incluso emblemática.
- El proceso de renovación edificatoria en establecimientos extrahoteleros mejora el posicionamiento de aquellos destinos maduros de litoral donde se ubican de manera exponencial, dada su múltiple y variada presencia y el peso que acumulan en el mercado, borrando la imagen deteriorada y de escasa profesionalización que ha acompañado a esta modalidad alojativa históricamente.

7. LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

En el presente apartado debemos explicitar las principales limitaciones que han aflorado a lo largo de la investigación y que han ido acomodando la metodología utilizada y los resultados obtenidos, lo que obliga a que sean tenidas en cuenta para poder optimizar la utilización que de ellos se haga.

En primer lugar y sobre las estadísticas turísticas, la debilidad y variedad de las fuentes durante los años 70 y 80 arrojan diferencias importantes entre las cifras relativas a plazas alojativas y turistas llegados, tanto en el Archipiélago, como en cada una de las islas e incluso en zonas concretas de estas. La información histórica obtenida del I.N.E., estudios realizados desde el ámbito autonómico (privados o públicos) e insular, revelan el escaso interés que hasta buena parte de los años 90 tuvieron los sistemas de información, lo que produjo la escasa coincidencia entre los datos ofrecidos hasta ese momento; estrategia que fue corregida por sistemas estadísticos más rigurosos desde el INE, Instituto Canario de Estadística, PROMOTUR y los propios Patronatos de Turismo.

En segundo lugar y en cuanto al estudio de los casos concretos, el celo empresarial para ofrecer información fidedigna sobre su estrategia empresarial y de gestión, comercialización, precios, productos, rentabilidad, resultados, etc., incluso sobre los factores de éxito, sorprende en una sociedad colapsada por los sistemas de información, en los que no solo las administraciones están en disposición de cruzar todos los datos disponibles para planificar su actividad sino que también los usuarios turísticos tienen la posibilidad de tomar sus decisiones de consumo en base a ellos. A pesar de lo anterior, la propia deducción de los datos publicados en webs oficiales, páginas institucionales, artículos de prensa y OTA's permiten desentrañar y complementar la información que se ofrece de cada uno los casos estudiados y confirmar las hipótesis de partida.

8. FUTURAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

En esta última parte de la tesis se han realizado las aportaciones que conforman, quizás, los elementos que justifican la propia línea de investigación elegida y que coadyuvan a explicar la relevancia de los incentivos urbanísticos en la estrategia de rehabilitación edificatoria de destinos maduros de litoral.

Sin embargo, cualquier trabajo de investigación, además de clarificar los elementos que conforman su núcleo de interés, plantea nuevas incógnitas y abre espacios de incertidumbre que es preciso acometer para confirmar y proyectar la información aquí desplegada.

La metodología de estudio de casos utilizada podría convertirse en un banco de datos de todas las experiencias ejecutadas hasta este momento en Canarias al amparo de los PMM y hasta el pronunciamiento de los tribunales, para evaluar de manera precisa la política de incentivos urbanísticos incorporada a ese instrumento, en cada uno de los destinos beneficiarios de tales planes y si los proyectos ejecutados han incidido en la competitividad de cada uno de esos productos turísticos y ámbitos geográficos.

Dado el estado de obsolescencia de los distintos destinos y microdestinos turísticos de Canarias y el elevado número de establecimientos, susceptibles de someterse a procesos de rehabilitación y renovación, teniendo en cuenta la deriva judicial de los PMM, se plantea otro reto cual es el de proponer nuevas alternativas legislativas de planeamiento que, dentro del marco legal y constitucional y cumpliendo la tramitación exigida por la normativa procedimental, aporte nuevos incentivos que promuevan y alienten procesos de renovación urbano-turísticos en los destinos maduros de litoral de Canarias.

Finalmente, tomando como referencia los casos estudiados, otra línea de investigación podría ocuparse de realizar una proyección económica actual del coste renovación por unidad alojativa en los establecimientos que no se han sometido a procesos de renovación alguno o de cierta entidad. Se trata de averiguar los costes aproximados de renovación individualizados por establecimiento y, como consecuencia de los procesos de renovación, sus efectos en la plantilla de personal y resultados previsibles en distintas magnitudes económicas.

3

CONCLUSIONS, MEETING GOALS AND VALIDATING HYPOTHESIS



4. CONCLUSIONS AND CONTRIBUTIONS

This research focuses on the results achieved through the urban incentives of the public policy on renovation of mature tourist areas on the coast, considering the different types of accommodation in a destination such as Maspalomas-Costa Canaria (in the municipality of San Bartolomé de Tirajana).

As a first contribution of the thesis, we can affirm that because of their location and the nature of their formation, basically in an improvised manner due to the non-compliance and irregular development of planning instruments, with few regulatory controls and through the uncontrolled occupation of the territory, the mature coastal destinations present profound deterioration and obsolescence problems in their public and private infrastructures that directly affect their market positioning and complicate their competitiveness in relation to other competing destinations.

Thus, public administrations that promote policies for the renewal of public and private infrastructures need to rely on all the players involved in tourism activity in order to reach a consensus on initiatives aimed at renewing and modernising destinations. The cross-cutting nature of tourism activity and the involvement that must be shown by all areas concerned, require the promotion of participatory processes for the shaping of renewal strategies, modernisation and competitiveness, which also requires a reliable, adequate and easily accessible information system for all operators.

As a second contribution, we can point out that urban planning incentives are essential instruments for achieving the effectiveness of public policies to renew accommodation in consolidated coastal tourist destinations. These allow requalifying the accommodation offer, increasing the category or changing the modality from a non-hotel to a hotel establishment, and a substantial leap in the qualification that directly improves all the magnitudes of profitability, positioning and prestige of the tourist accommodations subject to renovation. To this end, the rehabilitation and renovation processes of mature coastal destinations must broaden their content and extend beyond the structure itself, addressing the improvement of urban residential-tourist spaces and promoting more “friendly” spaces for coexistence with the territory where they are settled, with the resident population and with the tourist activities themselves, in safer and more accessible environments.

The third contribution arises from the recent Supreme Court rulings annulling the PMMs (Modernization, Improvement and Increasing Competitiveness Plans), for procedural reasons (absence of reports or negative reports) or for reasons of content (violation of the principle of equal distribution of benefits and burdens) which represent a setback of undoubted importance and which require the imagination of legislators to propose new regulatory frameworks to encourage building renovation processes. All this would allow us to continue insisting on the modernisation processes of our tourist products, encouraging requalifying measures to increase business performance, have a positive impact on employment and provide mature coastal destinations with new tools to increase the various elements of competitiveness, far from the urbanising and zoning classification voracity of the lands that has accompanied in an unflinching way the conformation of the mature destinies in Spain, basically during the 20th century.

On the other hand, sustainable urban planning would contribute, in conjunction with urban renovation and rehabilitation initiatives, to provide another added value to our mature coastal destinations by anticipating the future trends of the different markets, the upcoming energy requirements and the sensitivity of travellers to different environmental considerations.

Therefore, the General Urban Development Plans, together with their own characteristic determinations, should focus on the management elements that allow for the optimisation of all their tools and determine all the impacts that their execution may generate with a general approach of sustainability and under a wider perspective of territorial planning, with the acceptance of the Island Urban Development Plans as an instrument of general regulatory structure and the criterion of load capacity as an element to restrict new activities and/or growth.

The experience of San Bartolomé de Tirajana — its generation, deterioration process and renovation initiatives produced — should serve to provide relevant data, in an attempt to teach and convey the changes that have taken place and the consequences of public and private decisions taken under the legal system in each validity period.

4.1. The obsolescence and deterioration of mature coastal destinations and the need for public policies on urban rehabilitation in San Bartolomé de Tirajana

The genesis of the Maspalomas-Costa Canaria destination (in the municipality of San Bartolomé de Tirajana), considered as being in a critical economic situation in the islands in the 1960s, under a political situation of international isolation on a state level and with a lax regulatory framework from an urban planning perspective, defined its structure and the plot of each of the tourist pieces that compose it, all of which was covered by the Concurso Internacional de Ideas Maspalomas-Costa Canaria (Maspalomas-Costa Canaria International Ideas Competition).

At that time, the use of detailed town planning through the Partial Urban Planning Plans already included in the Law on Land and Urban Planning of 12 May 1956 allowed the occupation of land from the north to the south of the municipality in more than 1000 hectares for a 15-year period, concentrating almost all actions in tourism development and very little on residential development.

The consensus on the state of obsolescence that is shown not only in the preambles and explanatory statements of recent regional regulations

such as Law 6/2001 of 23 July, Law 6/2009 of 6 May or Law 2/2013 of 29 May, but also among many authors such as Mirallave (2004), García Márquez (2007), Llorca y Sosa (2009), Risueño (2010), Simancas (2012, 2015 and 2016), Villar (2009 and 2016), Medina, Medina y Sánchez (2016), Temes-Cordovez (2017), Rodríguez and Rodríguez (2018), Falcón (2019), which affects to a larger extent the establishments of Playa del Águila, Rocas Rojas-La Gloria, San Agustín, Las Burras, Playa del Inglés and the Campo Internacional-Campo Golf (as they are the oldest as recorded throughout this research), and the need to address the rehabilitation of the tourism infrastructure (public and private) in the municipality of San Bartolomé de Tirajana, the nuclear elements on which it has relied, with greater or lesser success, the recent public policy of building renovation in this area of the island of Gran Canaria, which in its life cycle has run in parallel with other coastal destinations in the Canary Islands.

All public action, both state and regional, executive or legislative, in terms of tourism destination renewal, has been implemented based on financial aid for credits, direct subsidies for investments in the field of accommodation and supplementary offer, for infrastructure and consultancy actions, human resources and information and communication technologies (in the public and private sectors), results from the supervisory and accompanying task that must be provided by public administrations through tolerable intervention in a strategic and multidisciplinary economic sector. This sector, when it is in a phase of stagnation or decline, requires the necessary administrative boost to achieve the following objectives: (a) to solve the structural problems resulting from obsolescence; (b) to reposition itself in a market as dynamic and changing as the tourism market, in full conditions of competitiveness; and (c) to attend to the endogenous and exogenous relevant situations that can affect the stability of the economy of the referred geographical area. This public intervention is even more justified, in this stage of post-Fordist tourism, which combines the flexibilization of production, competitiveness and segmentation of demand (Fayos-Solá 1996; Schenkel and Almeida, 2015) and the broad and diverse sectors affected (territorial, economic and social).

4.2. Urban incentives as dynamic elements in the process of tourist renewal

With the approval of Law 6/2001 of 23 July on Urgent Measures for Territorial Planning and Tourism, a process of public intervention was initiated in the tourism sector based on offering market operators different incentives which, being based on different planning or territorial parameters, must be called “urban-planning”. The above-mentioned rule, which was known as the “tourism moratorium” and which was mainly aimed at containing (and even reducing, through its conversion into residential or supplementary offer) the growth of the tourist offer, had more of a diversifying effect than a renovating one.

Subsequently, Law 19/2003 of 14 April 2003, approving the General Urban Planning Guidelines and the Guidelines for the Planning of Tourism in the Canary Islands, focused the aim of incentives on maintaining the accommodation capacity as a right of the owners, the possibility of partially transferring the increase in building capacity as a consequence of a new renovated product when it was not possible to develop it in the original location, promoting the transfer of places by means of increasing the capacity outside saturated areas, and authorising an increase in the number of accommodation places for the islands of El Hierro, La Gomera and La Palma and the possibility of granting prior authorisations in the islands of Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria and Tenerife for tourist projects that involve a special qualification of the offer to be located in land classified as urban or developable for tourist destination. All this allows us to affirm that the Law of 2003 had renovation effects on the accommodation offer but also on the increase of buildings with more than probable positive results in the construction sector and, consequently, on employment.

Law 2/2012 of 8 May, on the temporary extension of Law 6/2009 of 6 May, established an extension of the period for granting licences for five-star and luxury hotels for the islands of Lanzarote, Fuerteventura, Gran Canaria and Tenerife, which made it more of an incentive for re-qualification than for renewal itself.

Law 2/2013 of 29 May on the Renovation and Modernisation of Tourism in the Canary Islands is perhaps the law that has concentrated the greatest

number of urban development projects. In the establishments analysed, there were deep processes of renovation with huge investment efforts by individuals who sought the results set out in this document: (a) increase in all economic variables of profitability (b) re-qualification of accommodation; repositioning the tourism product in segments with greater purchasing power; and (d) increasing the prestige of the establishment and its online reputation. In addition, and contrary to what has happened in degraded areas, there was a return to tourist activity, even complying with the principle of operating unit, of establishments that were totally or partially residential.

Law 9/2015 of 27 April amending Law 2/2013 of 29 May corrected some of the rigidities detected in the light of the success of the measures introduced on the market and certain claims from tour operators, which had an even greater impact on urban planning parameters that involved increasing the building capacity and reducing the compulsory transfers to the town council, extending the “urban planning decoy” to tourism operators for supplementary offers.

Decree 85/2015 of 14 May approving the Regulations of the Law on Tourist Renovation and Modernisation of the Canary Islands extended the scope of the Plans for Modernisation, Improvement and Increase in Competitiveness, with their corresponding incentive measures, to tourism infrastructures located on rural land and non-tourist urban land, thus widening the group of possible beneficiaries of such measures.

Finally, Law 4/2017 of 13 July on Land and Protected Natural Spaces in the Canary Islands took the first corrective measures and, in opposition, discouraged renewal initiatives, probably inspired by the drift of the different rulings and orders of the Supreme Court and even the resolutions of the High Court of Justice of the Canary Islands on the urban development incentives mentioned above, the previously incorporated in the Plans for Modernisation, Improvement and Increase of the Competitiveness of the Tourist Destinations.

4.3. The legal framework as a limit to the design of public policies for building renovation in consolidated tourist areas

The different court decisions (judgements and orders admitting appeals for reversal) have only delimited the scope of public action in terms of urban incentives. Although the processing of the plans lacked procedural rigour, as evidenced by the absence of reports (basically that referred to in Articles 112a) and 117 of the Coastal Law and that provided for in Article 15.4 of the revised text of the Land Law of 2008 on the economic sustainability of the plan), the fact is that the reason based on the violation of the principle of fair distribution of benefits and burdens (Article 16 of the Consolidated Land Act of 2008), linked to two constitutional precepts; Article 47 relating to the fact that the community must participate in the capital gains generated by the urban development actions of public entities, in relation to Article 14 (“Spanish people are equal before the law”), is difficult to solve.

Equidistribution, understood as the equal distribution of benefits and burdens arising from the execution of the planning, is not conceived as a principle of exact compliance. On the contrary, it is conceived more as an attempt to approximate and equalise what is precepted by the regulation. Therefore, in an exercise of logic, equidistribution of benefits and burdens between different types of land may not and cannot be justified; not even between different sectors of the same type of land, or between owners affected by the same planning instrument. However, when urban planning gives land different uses and systems, a logical situation of inequality occurs, which as the Supreme Court has pointed out on various occasions, seems to find its corrective measure in the equidistribution of benefits and burdens.

The courts ruled, repeatedly, that the determinations in the plan predetermined a discriminatory treatment without having to wait for what might happen in the subsequent phases which, in any case, could not contradict the planning provisions. The PMMs had already established the execution units. They also set the benchmark-type with each unit for each identified apportionment area. Therefore, referring to the design of such plans, it prevented *ab initio* (what the courts called “germ of dis-

crimination”) to establish a fair distribution of benefits and burdens, which in addition, was to operate simultaneously.

The various judgements confirmed that the authorisation to increase the building capacity on plots of land within an area such as the tourist urbanisation of San Bartolomé de Tirajana, without a reason to explain the choice of such plots, the only objective being to increase building capacity or to change the classified land use of the plots in a singular and specific way, contravened the provisions of both the Consolidated Land Act of 2008 and Articles 6, 7 and 8 of Law 2/2013. These establish that the actions involved in building rehabilitation and urban regeneration and renovation, such as actions for urban and building transformation, in accordance with the regulations of the basic legislation on planned execution in developable or non-consolidated urban land of the renewal agreements executed to that effect, would not alter the established processes of equidistribution, transfer and development.

Court decisions annulling PMMs based on the infringement of the fair balance in the distribution of urban benefits and burdens, as a general principle of the legal system for the purpose of allocating benefits (imbalances in use between different areas) and burdens (allocation of general systems to such areas), may indirectly offer some solution to new initiatives that include urban incentives. These should focus on a special justification and motivation of the causes that explain the increase of the building capacity or the change of classified land use of the plots of land subject to the specific urban planning or any other that could be determined. This would prevent its consideration as arbitrary, with the known legal consequences.

5. FULFILMENT OF THE AGREED OBJECTIVES

In this section we will address the level of compliance with the objectives set out in the research: on the one hand, the analysis of the application of public policies in the renovation processes, on the other hand, the study of the selected cases, which have dealt with the renovation from different modalities and categories of tourist accommodation in the municipality of San Bartolomé de Tirajana and, finally, we will examine the different variables on profitability, positioning and prestige of the tourist accommodation analysed after the renovations undertaken.

5.1. Analysis of the application of public policies in the processes of renovation undertaken in tourist areas from a physical, territorial and economic viewpoint

In this research, an analysis of the public policies in the renovation processes undertaken in the tourist areas of the Canaries has been carried out.

The first references in Spain to public policies for the renewal of tourism are found in the 1989 White Paper on Spanish Tourism, which led to the publication in 1990 of the Order regulating the Tourist Credit, which establishes the renewal and modernisation of the supply of accommodation as one of its basic objectives and is aimed primarily at private initiatives. Meanwhile, the latest initiative on record in this area is the Canary Islands Tourist Infrastructure Plan 2017-2023, which was created with the intention of encouraging the renewal of destinations from the public sphere. Throughout the aforementioned period several public initiatives were taken which aimed, directly or indirectly, at renovating tourist buildings and modernising, in short, the tourist product.

This research work includes in the field of public policies, both legislative initiatives (state and regional), and other actions urged from all public administrations at stake in the field of their powers, not only in matters involving renovation, rehabilitation or regeneration of tourist areas, but also those that sought to re-qualify the supply of accommodation, even

reactive, the result of periods of crisis, which discourage urban development operations on tourist land.

5.2. Study of cases that have faced renovation from different modalities and categories of tourist accommodation in the municipality of San Bartolomé de Tirajana

In view of the different corporate setting, size, type, category and volume of the investment made, five establishments were selected to represent the accommodation offer in San Bartolomé de Tirajana and that are exemplary in terms of the renovation processes undertaken and the results obtained.

Among the conclusions that we can draw from Case 1, the Plan for Modernisation, Improvement and Increase in Competitiveness of the Tourism Sector of San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria, we can highlight that the PMMs was proposed as an incentive tool for urban planning that included all the elements that led to the successful actions, five of which are mentioned in this investigation, but which also led to their subsequent judicial nullity.

The plan is analysed in terms of its content, background and shape, characteristics, instruments, regulations, planned interventions in the public and private space, but also in terms of its administrative (in the processing of allegations) and contentious transit, through an analysis of the casuistry occurred until its legal expiry. In this section, the examination of the nature of the litigants was of interest for the purpose of understanding the different interests at stake in a tourist area such as San Bartolomé de Tirajana, among which the notable presence of Canary Island capital hotel chains stands out.

The reaction of local players was not one of friendly acceptance of the incentive measures. Decree 90/2012 of 22 November, approving the PMMs for the Tourism Sector of San Bartolomé de Tirajana Maspalomas-Costa Canaria was the unifying element of the largest number of actions for the in-depth renovation of the tourist accommodation in recent years. However, it also provoked an enormous reaction from various operators,

leading to several litigation activities both in the administrative field, during the period for allegations of public exposure of the plan, and in the area of contentious-administrative jurisdiction.

No other Plan for the Modernisation, Improvement and Increase of Competitiveness of the Tourism Sector, from those approved in the Canary Islands, has brought together so many different profile rivals — individuals, shopping centres, small businesses, political parties and hotel chains basically of local capital — which they made transparent in their different writings the many varied interests at stake in a tourist area of such importance as San Bartolomé de Tirajana.

Proof of this was that, despite the regulatory deployment that took place in all the mature destinations in the Canary Islands with the approval of their corresponding PMMs, Decree 90/2012 of 22 November approving this PMMs accumulated up to ten contentious-administrative appeals before the High Court of Justice of the Canary Islands. Of these, two were appealed in Cassation, for which two judgements confirming the nullity of the decree have already been issued. And those corresponding to Appeals for Reversal have been admitted for processing in four other proceedings, which, without making a particular show of predictability, will suffer the same fate.

Case 2 concerns the Santa Monica Suites Hotel. It is an establishment that, taking advantage of the benefits offered by the PMMs and the owner's "brave" strategic decision, opting for the change from non-hotel modality to hotel modality (four-star Grand Luxury).

The following was analysed sequentially: development of the building, the decision-making process of the Community of Property Owners regarding the renovation process, the investment project and its departmental implementation, the staff's situation during the closure of the establishment and the execution of the works, the administrative route followed by the proceeding, the incentives used in its renovation and the results obtained once it was reinserted into the tourism market through the new form of management adopted.

The ownership atomised in 110 owners over the 188 properties that make up the building and the existing background in the decision making process within the Community of Property Owners, are elements that

add value to the process of renovation and requalification of the Santa Monica Suites Hotel and that becomes a model for the originally non-hotel establishments.

Case 3 involves the Bohemia Suites & Spa Hotel, which underwent a thorough renovation process, increasing its category from four to five stars, in the “only adults” sector and with the novelty that, against the stimulus that could mean obtaining more places, it reduced units and accommodation places incorporating in the structure of the building itself an emblematic architectural element, intended for a restaurant, that is configured as an added value to the actual services of the establishment intended for a high purchasing power segment.

The file on the Bohemia Suites & Spa Hotel (formerly Apolo Hotel) underwent a tedious administrative path that is analysed in this research and was based on the differences between the urban planning legislation in force at the time the building was under construction and the different positions and legal interpretations of the City Council’s technical office regarding the different projects presented that sought to embrace the PMMs benefits and advantages.

In this particular case, the study places special emphasis on different urban planning parameters, in which the setback takes on special relevance given that its legal and urban planning assessment was the last administrative hurdle in the file initiated for this purpose and was even the subject of contradictory technical reports. On the other hand, the project that enabled building the roof floor deserved special treatment, not only because of the final result that modified the silhouette of the building but also because of the considerations made in the project about its opportunity and convenience.

Finally, case 4 includes jointly three non-hotel establishments, with different dimensions and accommodation capacity, which undertook important renovation processes and which, while remaining in the aforementioned modality, allowed them an increase of category and to optimally reposition themselves in their respective markets and geographical areas. There are three models that are repeated in the ten tourist pieces of Maspalomas-Costa Canaria, which are located specifically in the areas of Morro Besudo, San Agustín and Playa del Inglés (three of the areas

with the highest level of obsolescence in the municipality and where the residentialisation processes were more pronounced); an accommodation modality that has been secularly denounced for its own generation characteristics.

The non-hotel establishments “El Yate”, “Bugarvilla” and “El Palmar” (with small, medium and large capacity and volumetry respectively) underwent the same gradual deterioration process, being built in a similar period (in the late 1960s) and with similar property characteristics. In these three studied cases, the volume of investment and the incentives used were diverse, but the successful outcome of all the processes is coincidental.

5.3. Examination of different magnitudes of profitability, positioning and prestige of the tourist accommodations analysed after the renovations undertaken

The different elements chosen to assess the potential of the actions undertaken in the renewal processes studied are related to profitability, positioning and prestige online, with the limitations in the information that the establishments themselves provide when it comes to results that affect their income statement.

The different magnitudes studied have been assessed, those offered by the establishments and others that have been deduced, both before and after the renovation process.

As for the hotel establishments, the Santa Monica Suites Hotel and the Bohemia Suites & Spa Hotel offer undeniably relevant and overwhelming data on the success of the renovation processes undertaken in these establishments (Chart 60).

The above circumstances affecting non-hotel establishments have received a differentiated treatment, since the results obtained have different settings depending on the business model itself (Chart 61), although they invite to promote renovating initiatives in this accommodation modality.

Chart 60. Economic data of cases analysed before and after renovations in hotel establishments

		SANTA MÓNICA SUITES HOTEL		BOHEMIA SUITES & SPA HOTEL	
		Before the refurbishment	After the refurbishment	Before the refurbishment	After the refurbishment
Category		1 Key Apartment	4-Star Superior Hotel	4-Star Hotel	5-Star Hotel
Rooms		178	188	120	67
Hotel Beds		534	564	240	134
Staff	Permanent	36	69	40	70
	Temporary	0	17	30	20
Staff/production costs		25%	23%	+40%	38%
Prices per room/night	High season	74 €	220 €	100 €	260 €
	Low season	48,5 €	186 €	140 €	340 €
Marketing channels	Tour operators/OTAS	90%	High season: 82% Low season: 18%	90	50%
	Direct sale	10%	High season: 75% Low season: 25%	10	50%
Approx. production (€)		3 370 000,00	10 110 000,00	2 500 000	7 200 000
Return/production		35%	45%	20%	29%

Source: Own elaboration (2020)

Chart 61. Economic data of cases analysed before and after renovations in non-hotel establishments

MAGNITUDES	EL YATE	BUGANVILLA	EL PALMAR
Tourist piece	Las Burras	San Agustín	Playa del Inglés
Current percentage via web	20 %	46%	
Current percentage via platforms (OTAs)	80 %	54%	100 %
Current number of employees (permanent)	2	10	16
Current number of employees (temporary)	1	1	2
Former number of employees (permanent)	0	10	
Former number of employees (temporary)	0	0	
Year of refurbishment	2013	2013	2014
State of the renovation	Completed	Completed	Completed
Approximate investment initially planned	1 000 000	200 000	4 000 000
Investment finally made	1 200 000	1 600 000	4 300 000
Type of investment	Private (Bank Loan)	Private	Bank Loan and Subsidy (ERDF)
Priority objective of the works in the establishment	Increasing category; improving quality and image; incorporating new services and equipment; changing the product or business model; complying with current regulations; undertaking accessibility actions; increasing category; modernising decoration; improving the main indicators of the tourism business and business profitability.	Increasing category; improving quality and image; incorporating new services and equipment; changing the product or business model; adapting it to customers with higher purchasing power; attracting new types of customers; modernising decoration; improving the main indicators of the tourism business and business profitability; surviving the crisis.	Increasing category; improving quality and image; incorporating new services and equipment; changing the product or business model; adapting it to customers with higher purchasing power; attracting new types of customers; complying with current regulations; undertaking accessibility actions; modernising decoration; improving the main indicators of the tourism business and business profitability; surviving the crisis.

Typology of actions taken	Refurbishment: includes small-scale works and aesthetic modernisation. Renovation: an in-depth change of the less durable elements (systems, flooring, finishes, indoor and outdoor carpentry, sanitary ware and others) was undertaken. Comprehensive renovation (covering over 90% of the establishment).	Renovation: an in-depth change of the less durable elements (systems, flooring, finishes, indoor and outdoor carpentry, sanitary ware and others) was undertaken. Comprehensive renovation (covering over 90% of the establishment).	Rehabilitation: conservation, maintenance and decoration (it was increased from 56 to 77 apartments, a restaurant, gym, spa and solarium with views were built).
Hotel Beds before the modernisation	36	80	112
Hotel Beds after the modernisation	42	80	154
Hotel Beds after the modernisation	42	80	154
Accommodation units before the modernisation	18	40	56
Accommodation units after the modernisation	12	40	77
Percentage of establishment affected by the action	100	90	100
Areas where the actions have been undertaken	Rooms/accommodation units; public or common areas; floor corridors; maintenance area and technical area; administration and management area; outdoor façade elements/open spaces, gardens/sports areas/pool/s area, solarium.	Rooms/accommodation units; public or common areas; floor corridors; administration and management area; gardens/sports areas/pool/s area, solarium.	Rooms/accommodation units; public or common areas; floor corridors; restaurants, dining room, bars and kitchens; maintenance area and technical area; administration and management area; outdoor façade elements/open spaces, gardens/sports areas/pool/s area, solarium, spa centres, casinos, game rooms, gymnasium, multipurpose rooms.

Conclusions, meeting goals and validating hypothesis

Environmental sustainability improvements	Installation of renewable energies. Bioclimatic architecture techniques.	Energy consumption efficiency systems. Programmes and devices for controlling and saving electrical energy: installation of renewable energies. At present, attempts are being made to replace chlorine in swimming pools and pesticides in gardens.	Energy consumption efficiency systems. Programmes and devices for controlling and saving electrical energy: installation of renewable energies; low-consumption LED lighting.
Changes in the Business Model		Theming/specialisation of accommodation: “only adults” segment. Design of new products and generation of experiences.	Design of new products and generation of experiences.
Changes in corporate management	Implementation of marketing techniques, new distribution channels and accommodation booking management. Implementation of strategies and techniques to optimise profitability: revenue, prices (Revenue Management), of profits (Yield Management), etc.	Implementation of marketing techniques, new distribution channels and accommodation booking management. Implementation of strategies and techniques to optimise profitability: revenue, prices (Revenue Management), of profits (Yield Management), etc.	
Improved communications/marketing/new technologies	Renewal of the website/booking engine. Renewal of the brand and corporate image.	Renewal of the website/booking engine. Renewal of the brand and corporate image.	Renewal of the brand and corporate image.
Impact on profitability of the accommodation		Improvement of the average accommodation rate per occupied room (ADR); pre-performance ADR: 45-50 post-performance ADR: 100. Improvement in the average income per available room (RevPar)	Improvement of the average accommodation rate per occupied room. Improvement in the average income per available room (RevPar)

Online reputation on TRIPADVISOR after the renovation	Currently 4.5 (excellent) 37 reviews	Currently 4.5 (excellent) 223 reviews	Currently 4.0 (very good) 128 reviews
Online reputation on BOOKING after the renovation	Currently 9.6 (exceptional) 96 reviews	From 7.8 to 9.2 (fantastic) 363 reviews	From 7.8 to 8.0 (very good) 324 reviews
Online reputation on other platforms after the renovation	HolidayCheck 6.0/6 2 reviews	HolidayCheck 5.8/6 145 reviews	HolidayCheck 4.5/6 389 reviews
Recognition or award after renovation	TUI and Thomas Cook	Certificate of excellence on TripAdvisor and Booking, best 4-Star establishment in Gran Canaria in Apollo for two consecutive years.	
Cost of staff on production (*)		Before the Renovation 35/38% After the Renovation 25%.	Before the Renovation 60 % After the Renovation 50 %.
Approximate Annual Production (euros)		It has tripled compared with the time before the renovation.	
Approximate return on production		Before the Renovation 10 % After the Renovation 20 %.	

Source: Own elaboration (2020)

6. VALIDATION OF HYPOTHESES

This section analyses the validation or non-validation of the contrasted hypotheses.

Hypothesis H1: Urban planning incentives do indeed become effective instruments in public policy for renovating accommodation in consolidated coastal tourist destinations, the results of which are as follows:

- Mature coastal destinations, and the Canary Islands, in particular, have been subjected to deterioration and obsolescence processes due to their own characterisation and conformation, and here, the urban planning in force during their generation and after their deterioration required specific public actions to facilitate the renovation of buildings to overcome the complicated Planning System of the Canary Islands.
- The urban incentive concepts, renovation processes, which have increased competitiveness are closely related. That is, the presence of urban incentives, promotes and encourages building renovation processes in the private sphere of mature tourist destinations and this consequently leads to an increase in the competitiveness of the specific elements that have undergone renovation and indirectly of the geographical area of influence.
- All the initiatives undertaken under the PMMs, using one or more of the urban development incentives set out in its regulations, were implemented quickly and effectively, with clear positive results, both for the beneficiary establishments and for the tourist destination in question.

Hypothesis H2: similarly, tourism renovation based on a change of category generates increased profitability of hotel establishments, which is based on the following results:

- Upgrading has an automatic positive effect on all economic aspects of a hotel establishment, and consequently, in all the profitability ratios studied.
- Upgrading and the obligation to submit to Decree 142/2010 necessarily leads to an increase in the quantity and quality of the

services offered, with the resulting effects in terms of the increase in the number of staff required to attend to them and the consequent increase in prices.

- The hotel requalification strategy also allows the establishment to be repositioned on the market, offering alternatives to different segments of interest (such as Only Adults) or thematising the product in order to obtain a competitive advantage in its field of influence through differentiation and specialisation.

Hypothesis H3: we also consider that the renovation of tourism due to a change of modality contributes to increasing profitability in the originally non-hotel establishments, based on the following results:

- The hotel establishments, originally non-hotels, given the very configuration of their proprietary ownership, require a decision-making process that is based on appropriate technical support and a legal framework, that encourage a transformation that is as strategic as is forceful.
- The change of modality of a non-hotel establishment invites to changing the business model, deeply changing the management system, giving all the prominence to the owners, who becomes, through any of the legal forms admitted in the sectorial legislation itself, in a key element of the establishment's success.
- The decision of the investment project, within the very ownership bodies, allows you to select the specific product with which you want to enter a different market, offering an opportunity for re-entry into the tourism market of the residential units, which by the drift of the non-hotel establishments in a mature coastal destination would have caused.

Hypothesis H4: we can confirm that tourism renovation based on a change of category contributes to increasing profitability in non-hotel establishments, which is based on the following results:

- The process of tourist renovation of non-hotel establishments in mature coastal destinations implies the need to adapt their characterisation and services, not only to the standards set out in the

applicable regulations, but those demanded by the very markets that, beyond the single commercial strategy based on reactive price decline, allows them to compete with guarantees becoming an accommodation with high service provision levels.

- The non-hotel establishments that promote a deep building renovation, originated by its state of obsolescence, enter the tourism market in better conditions than those that do not submit to it even if they are in a privileged location or whose presence in the catalogue of establishments in the geographical area of interest is well known and even emblematic.
- Building renovation processes in non-hotel establishments improves the positioning of mature coastal destinations where they are located exponentially, given their multiple and varied presence and the weight they hold in the market, erasing the deteriorated image and lack of professionalism that has been historically attached to this type of accommodation.

7. LIMITATION OF RESEARCH

This section explains the main limitations that have emerged throughout the research and that have been accommodating the methodology used and the results obtained, which forces them to be considered in order to optimise their use.

Firstly, with regard to tourism statistics, the weakness and variety of sources during the 1970s and 1980s show significant differences between the figures for accommodation and tourist arrivals, both in the archipelago and on each island, and even in specific areas of the islands. The historical information obtained from the I.N.E. (National Statistics Institute), studies carried out regionally (private or public) and on the islands, reveal the scarce interest in information systems until the late 90s, which scarcely coincided with the data offered until then; a strategy that was corrected by more rigorous statistical systems from the INE, the Canary Islands Statistics Institute, PROMOTUR and the Tourism Boards themselves.

Secondly, and with regard to the study of specific cases, the business zeal to provide reliable information on its business and management strategy, marketing, prices, products, profitability, results, etc., even success factors, is surprising in a society collapsed by information systems, where not only the administrations are in a position to cross all the available data to plan their activity but also tourism users have the possibility of making their consumption decisions based on it. In spite of the above, the deduction of the data published on official websites, institutional pages, press articles and OTAs allows us to unravel and complement the information offered on each of the cases studied and to confirm the initial hypothesis.

8. FUTURE LINES OF RESEARCH

In this last part of the thesis, the contributions that possibly make up the elements that justify the chosen line of research and that help to explain the relevance of urban incentives in the building rehabilitation strategy in mature coastal destinations have been made.

However, any research work, in addition to clarifying the elements that make up its core interest, raises new questions and opens up spaces of uncertainty that must be addressed in order to confirm and project the information displayed here.

The case study methodology used could become a data bank of all the experiences carried out so far in the Canary Islands under the PMMs and until the courts issue their decision, in order to accurately evaluate the urban development incentives policy incorporated in this instrument, in each of the destinations benefiting from such schemes and whether the projects implemented have had an impact on the competitiveness of each of these tourism products and geographical areas.

Given the state of obsolescence of the different tourist destinations and micro destinations of the Canary Islands and the high number of establishments, susceptible to rehabilitation and renovation processes, considering the judicial drift of PMMs, another challenge is to propose new legislative planning alternatives that, within the legal and constitutional framework and complying with the processing required by procedural regulations, to provide new incentives to promote and encourage processes of urban-tourist renovation in mature coastal destinations in the Canary Islands.

Finally, taking the cases studied as a reference, another line of research could focus on making a current economic projection of the cost of renovation per accommodation unit in establishments that have not undergone any renovation process or of a certain size. The aim is to find out the approximate renovation costs per establishment and, as a result of the renovation processes, its effects on the workforce and foreseeable results in different economic magnitudes.

BIBLIOGRAFÍA

- AGARWAL, Sheela, et al. The resort cycle revisited: implications for resorts. *The resort cycle revisited: implications for resorts*. 1994, p. 194-208.
- AGARWAL, Sheela. The resort cycle and seaside tourism: an assessment of its applicability and validity. *Tourism management*, 1997, vol. 18, nº 2, p. 65-73.
- AGARWAL, Sheela. Restructuring and local economic development: implications for seaside resort regeneration in Southwest Britain. *Tourism Management*, 1999, vol. 20, nº 4, p. 511-522.
- AGARWAL, Sheela. Restructuring seaside tourism: The resort lifecycle. *Annals of Tourism Research*, 2002, vol. 29, nº 1, p. 25-55.
- AGUILÓ, Eugeni; VICH MARTORELL, Gabriel. La investigación en el ámbito de la política turística. *Estudios Turísticos*, 1996, nº 129, p. 23-35.
- AGUILÓ, Eugeni; ALEGRE, Joaquín; SARD, María. The persistence of the sun and sand tourism model. *Tourism management*, 2005, vol. 26, nº 2, p. 219-231.
- ALEDO TUR, Antonio, et al. *Turismo Inmobiliario y la fagotización de la naturaleza*. 2002.
- ALMEIDA GARCÍA, Fernando, et al. Los planes de excelencia y dinamización turística (PEDT), un instrumento de cooperación a favor del desarrollo turístico. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 2005, nº 39, p. 201-226.
- ALMEIDA GARCÍA, Fernando. La política turística en España y Portugal. *Cuadernos de Turismo*, 2012, nº 30, p. 9-34.
- ÁLVAREZ ALDAY, Marta; Fernández-Villarán Ara, Asunción. Impacto económico del ocio en el siglo XXI. *Arbor*, 2012, vol. 188, nº 754, p. 351-363.

- ÁLVAREZ ALONSO, Antonio. El ciclo de vida de los destinos turísticos litorales. Álvarez Alonso, A.; Hernández Hernández, J. y Simancas Cruz, MR (dirección y coordinación): *Turismo y territorio en la sociedad globalizada*. Ayuntamiento de la Villa de Adeje/Instituto Pascual Madoz del territorio, urbanismo y medio ambiente. Universidad Carlos III. Santa Cruz de Tenerife, 2004, p. 124-155.
- ÁLVAREZ LEÓN, Iván. The tourist project of the SETAP Group for the International Bid of Ideas for Maspalomas-Costa Canaria. En *6th Conference of the International Forum on Urbanism (IFoU): TOURBANISM*, Barcelona, 25-27 gener. International Forum on Urbanism, 2012. p. 1-10.
- ANTON CLAVÉ, Salvador. La urbanización turística: de la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística. *Documents d'anàlisi geogràfica*, 1998, nº 32, p. 0017-43.
- ARIAS, M. Metodologías de investigación emergentes en economía de la empresa. *Papers proceedings 2003*, 2003, p. 19-28.
- ASCANIO GUEVARA, Alfredo. Turismo como sistema de servicios: Soportes físicos y estrategias. *Papers de Turisme*, 2014, nº 6, p. 35-50.
- AZZONI, Carlos R., et al. Cost competitiveness of international destinations. *Annals of Tourism Research*, 2009, vol. 36, nº 4, p. 719-722.
- BAGGULEY, Paul. *Flexibility, restructuring and gender: changing employment in Britain's hotels*. Lancaster Regionalism Group, 1987.
- BAGGULEY, Paul, et al. *Restructuring: Place, class, and gender*. Sage Publications, 1990.
- BAÑOS CASTIÑEIRA, Carlos Javier; CRUZ OROZCO, Jorge; VERA-REBOLLO, José Fernando. Turismo y organización del territorio: desajustes de un modelo de implantación y nuevas estrategias. *Cuadernos de geografía*, 1995, nº 58, p. 439-474.
- BARBINI, Bernarda, et al. Gobernanza y turismo: análisis del estado del arte. En *Simposio Internacional Gobernanza y Cambios Territoriales*. 2011. p. 111-125.
- BARRADO TIMÓN, Diego A. Ordenación territorial y desarrollo turístico: Posibilidades, modelos y esquemas de ordenación territorial del turismo en la España de las autonomías. *Estudios turísticos*, 2001, nº 149, p. 3-22.
- BARRIOS, Salvador, et al. Tourism demand, climatic conditions and transport costs: An integrated analysis for EU regions. Institute for Prospec-

- tive and Technological Studies, *Scientific and Policy Report*, 2013, vol. 80898.
- BAUM, Tom. Tourism marketing and the small island environment: Cases from the periphery. *Embracing and managing change in tourism*, 1998, p. 116-137.
- BAUM, Tom. Human resources in tourism: Still waiting for change? A 2015 reprise. *Tourism Management*, 2015, vol. 50, p. 204-212.
- BEAS SECALL, Lorena. Los planes de excelencia turística en España (1992-2006). Una apuesta por la revitalización de los destinos. Revisión de su implantación e impactos. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 2012, vol. 16.
- BETANCOR RODRÍGUEZ, Andrés; GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO, Javier. Síntesis general de los estudios comparados de las legislaciones urbanísticas en algunos países occidentales. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)*, 2001, vol. 33, no 127, p. 87-144.
- BETHENCOURT GONZÁLEZ, Carlos; OBREGÓN COLOMBIANI, Mariana; SOSA SOCORRO, Javier J. Análisis de la situación de la oferta extrahotelera en Gran Canaria. Medidas de tipo legislativo y de gestión para la mejora de su comercialización. *Revista Jurídica de Canarias*, 2011, nº 20, p. 85-134.
- BIANCHI, Raoul V. Tourism restructuring and the politics of sustainability: A critical view from the European periphery (The Canary Islands). *Journal of Sustainable Tourism*, 2004, vol. 12, nº 6, p. 495-529.
- BONÉ ESPINOSA, Diana; REY GARCÍA, Arantxa; FUSTÉ FORNÉ, Francesc. Los hoteles temáticos: un caso descriptivo de creación de experiencias a través de ejemplos singulares españoles. *Papers de Turisme*, 2015, nº 58, p. 47-57.
- BONACHE PÉREZ, Jaime. El estudio de casos como estrategia de construcción teórica: características, críticas y defensas. *Cuadernos de Economía y Dirección de la Empresa*, 1999, nº 3, p. 123-140.
- BOTE GÓMEZ, VENANCIO; MARCHENA GÓMEZ, Manuel. Política Turística: Introducción a la economía del turismo en España. *Madrid: Civitas*, 1996, p. 295-326.
- BOTE GÓMEZ, Venancio. Turismo y desarrollo económico en España: del insuficiente reconocimiento a la revalorización de su función estratégica. *Papers de Turisme*, 2015, nº 14-15, p. 117-129.
- BRUNET ESTARELLAS, Pere J.; ALMEIDA GARCÍA, Fernando; COLL LÓPEZ, Miquel. Los planes de excelencia y dinamización turística (PEDT), un instrumento de cooperación a favor del desarrollo turístico. *BAGE*, 2005, nº 39.

- BUTLER, Richard W. *The concept of a tourist area cycle of evolution: implications for management of resources*. Canadian Geographer/Le Géographe canadien, 1980, vol. 24, no 1, p. 5-12.
- BUTLER, Richard (ed.). *The tourism area life cycle: Conceptual and theoretical issues*. Channel View Publications, 2006.
- CABILDO DE GRAN CANARIA. *Estrategia Integral de Turismo de Gran Canaria 2017-2020*, 2003.
- CABILDO DE GRAN CANARIA. *Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, PIO-GC*, 2003.
- CABILDO DE GRAN CANARIA. *Plan Territorial Parcial para la Regeneración y Estructuración del Espacio consolidado de Playa del Inglés, PTP-8*, 2010a.
- CABILDO DE GRAN CANARIA. *Plan Territorial Especial de Ordenación del Turismo, PTEOTI-GC*, 2010b.
- CABILDO DE GRAN CANARIA. *Plan Territorial Parcial para la Regeneración y Estructuración del Espacio consolidado de Playa del Inglés, PTP-9*, 2011.
- CABRERA, José Fernando. *La visión del empresario hotelero de la residencialización de la oferta de alojamiento turístico. La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, p. 135.
- CÁCERES MORALES, Eduardo. *La ordenación turística en Canarias. Urbanismo. COAM*, 1988, nº 4, pp. 65-70.
- CÁCERES MORALES, Eduardo; PESCADOR MONAGAS, Flora. *Paisaje y urbanización turística: el caso del sur de Gran Canaria. Urban*, 2001, nº 6, p. 15-34.
- CÁCERES MORALES, Eduardo. *El turismo de masas en Canarias*. Cartas Urbanas, 2004.
- CÁCERES MORALES, Eduardo.; PALOP CASADO, Juan. *Estudio de las condiciones y características de la planta alojativa turística de Playa del Inglés*. Cabildo de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria, España, 2007.
- CALDERÓN CALDERÓN, Basilio. *Entre la hipertrofia normativa y la des-ordenación del territorio: una aproximación a los fundamentos históricos de la ordenación del espacio turístico en España. Terra Nueva Etapa*, 2001, vol. 17, nº 26, p. 11-41.
- CALDICOTT, Rodney W.; SCHERRER, Pascal. *The life cycle of caravan parks in Australia: The case of northern New South Wales. Australian Geographer*, 2013, vol. 44, nº 1, p. 63-80.

- CALLE VAQUERO, Manuel de la, et al. *Políticas locales de turismo en ciudades históricas españolas. Génesis, evolución y situación actual*, 2016.
- CANSINOS CABELLO, Francisco Javier. El impacto de los modelos turísticos dominantes en el mundo rural y los espacios naturales protegidos. En *Turismo responsable, sostenibilidad y desarrollo local comunitario*. Cátedra Intercultural, 2012. p. 83-98.
- CAÑIZARES RUÍZ, María del Carmen. Sostenibilidad y turismo: de la documentación internacional a la planificación en España “horizonte 2020”. *BAGE*, 2013, nº 61.
- CARDONA, José Ramón, et al. History of tourism in Ibiza: application of tourism destination life cycle in mature Mediterranean destination. *PASOS: Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 2014, vol. 12, nº 4, p. 899-913.
- CHADEFAUD, Michel. *Aux origines du tourisme dans les pays de l'Adour, du mythe a l'espace: Un essai de géographie historique*. Department de Geographie Et D'Amenage, 1987.
- CHINCHILLA PEINADO, Juan Antonio. La rehabilitación de los establecimientos turísticos alojativos como manifestación del desarrollo urbanístico sostenible: el ejemplo de Canarias. *Práctica urbanística: Revista mensual de urbanismo*, 2009, nº 87, p. 64-77.
- CÎRSTEANU, Ștefan-Dragoș. Travel & Tourism Competitiveness: A Study of World's Top Economic Competitive Countries. *Procedia Economics and Finance*, 2014, vol. 15, p. 1273-1280.
- COLE, Sam. Synergy and congestion in the tourist destination life cycle. *Tourism Management*, 2012, vol. 33, nº 5, p. 1128-1140.
- COLLER PORTA, Xavier. *Estudio de casos*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas, 2000.
- CURTIS, Simón. Seaside resorts: Spanish progress and British malaise. *Insights (C9Á/18)*. London: British Tourist Authority/English Tourist Board, 1997.
- DE MIGUEL GONZÁLEZ, Rafael, et al. *Evolución y forma urbanas en Maspalomas-Costa Canaria (1962-2001): entre la euforia y la presunción de sostenibilidad*. 2004.
- DE TERÁN TROYANO, Fernando. *Planeamiento Urbano En La España Contemporánea (1900-1980)*. 1982.

- DE TERÁN TROYANO, Fernando. *Historia del urbanismo en España III: Siglos XIX y XX*. Cátedra, 1999.
- DOMARESKI RUIZ, Thays Cristina; GÂNDARA, José Manoel. La dinámica evolutiva del destino turístico Curitiba (Paraná-Brasil). *Estudios y perspectivas en turismo*, 2017, vol. 26, nº 2, p. 394-418.
- DOMÉNECH PASCUAL, Gabriel. Las plusvalías urbanísticas en el Derecho español. Un sistema de incentivos perversos. En *Corrupción pública: cuestiones de política criminal (I)*. Iustel, 2014. p. 197-214.
- DOMÍNGUEZ MÚJICA, Josefina. El modelo turístico de Canarias. *Études caribéennes*, 2008, nº 9-10.
- DORTA RODRÍGUEZ, Agustín. Algunos apuntes sobre la renovación hotelera como estrategia de reestructuración de destinos turísticos consolidados. *Revista Turismo*, 2012, vol. 3, p. 33 citation_lastpage= 37.
- DORTA RODRÍGUEZ, Agustín. Aproximación al papel de las políticas turísticas en la reestructuración y renovación de los destinos turísticos consolidados: Los casos de Hawai, Miami, Costa británica. Scheveningen, Baleares y Canarias. *Catharum: Revista de Ciencias y Humanidades*, 2013, nº 13, p. 5-14.
- DORTA RODRÍGUEZ, Agustín. El proceso de renovación de la oferta de alojamiento turístico en destinos consolidados: el caso de Puerto de la Cruz (1955-2009). *Cuadernos de Turismo*, 2016, nº 38, p. 115-145.
- EISENHARDT, Kathleen M. Building theories from case study research. *Academy of Management Review*, 1989, vol. 14, nº 4, p. 532-550.
- FAYOS-SOLÁ, Eduardo. Tourism policy: a midsummer night's dream? *Tourism management*, 1996, vol. 17, nº 6, p. 405-412.
- FAYOS-SOLÁ, Eduardo. Política turística en la era de la globalización. *Mediterráneo económico*, 2004, vol. 5.
- FERNÁNDEZ ÁLVAREZ, José. La Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional. *Problemas técnicos, económicos y jurídicos de urbanización de zonas turísticas*, 1965, p. 211-255.
- FORNI, Floreal H.; FREYTES, Ada; QUARANTA, Germán. Frédéric Le Play: Un precursor de las Metodologías Cualitativas en Ciencias Sociales. *Miríada: Investigación en Ciencias Sociales*, 2008, vol. 1, nº 1, p. 59-103.
- FORONDA ROBLES, Concepción; GARCÍA LÓPEZ, Ana María. La apuesta por la calidad como elemento diferenciador en los destinos turísticos: planes renovados. *Cuadernos de Turismo*, 2009, nº 23, p. 89-110.

- FRANCO LÓPEZ, Pedro José; MENDOZA QUINTANA, Alby Tegaday. *Maspalomas: las raíces del progreso 1964-2004: los inicios de la zona turística: homenaje a los pioneros del trabajo hostelero*. 1964.
- GALIANA MARTÍN, Luis; BARRADO TIMÓN, Diego. Los Centros de Interés Turístico Nacional y el despegue del turismo de masas en España. *Investigaciones Geográficas (Esp)*, 2006, nº 39, p. 73-93.
- GARCÍA BARBA, Federico. Panorama sobre la ordenación del territorio en Canarias. *Basa*, 1989, nº 9, p. 6-25.
- GARCÍA-AYLLON, Salvador. Geographic information system (GIS) analysis of impacts in the tourism area life cycle (TALC) of a Mediterranean resort. *International Journal of Tourism Research*, 2016, vol. 18, nº 2, p. 186-196.
- GARCÍA CRUZ, Juan Israel. *El impacto territorial del tercer boom turístico de Canarias*. Universidad de La Laguna, Servicio de Publicaciones, 2014.
- GARCÍA MÁRQUEZ, Faustino. La nueva generación de Directrices Territoriales Turísticas y la Sostenibilidad: la experiencia canaria. *Estudios turísticos*, 2007, nº 172, p. 89-95.
- GARCÍA TORO, Elena, et al. *Calidad y sostenibilidad: una propuesta metodológica interdisciplinaria para la innovación competitiva de los municipios turísticos maduros*. 2005.
- GIL DE PAREJA OTÓN, Cesáreo, et al. *Ingenios urbanísticos para dotar el suelo consolidado*. 2013.
- GONZALEZ CABRERA, Inmaculada. *La prohibición de alquilar viviendas vacacionales en municipios turísticos, otra oportunidad perdida para resolver algunos conflictos en los complejos turísticos extrahoteleros*. 2015.
- GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, Matías; LEÓN GONZÁLEZ, Carmelo; PADRÓN FUMERO, Noemi. Obsolescencia y políticas de renovación medioambiental en el sector turístico. *Cuadernos económicos de ICE*, 2006, vol. 71, p. 154-176.
- GONZÁLEZ MORALES, Alejandro. Urbanismo y crecimiento turístico en Lanzarote durante la segunda mitad del siglo XX. *Papeles de Geografía*, 2006, nº 44, p. 39-57.
- GONZÁLEZ MORALES, Alejandro González, et al. El desarrollo urbano turístico de Fuerteventura: la búsqueda del desarrollo sostenible versus al crecimiento constructivo masivo. *BAGE*, 2012, nº 59.
- GUMMESSON, Evert. Qualitative research in management. *Qualitative Methods in Management Research*, 2000, p. 1-20.

- Hamel, J.; Dufour, S.; Fortín, D. *Case Study Methods Sage Publications*. Newbury Park, California, 1993.
- HARRISON, David. Development of tourism in Swaziland. *Annals of Tourism Research*, 1995, vol. 22, nº 1, p. 135-156.
- HASSANIEN, A.; BAUM, T. Hotel product renovation as a product modification marketing tool. En *Shaping the Future of Tourism: Mix, Match and Move, Proceedings of the 7th Annual Conference of the Asia Pacific Tourism Association APTA*, Makati. 2001.
- HASSANIEN, Ahmed. Renovation practices of three star hotels in Egypt. *International journal of hospitality & tourism administration*, 2006, vol. 7, nº 1, p. 23-46.
- HASSANIEN, Ahmed. An investigation of hotel property renovation: The external parties' view. *Property Management*, 2007, vol. 25, nº 3, p. 209-224.
- HAYWOOD, K. Michael. Can the tourist-area life cycle be made operational? *Tourism Management*, 1986, vol. 7, nº 3, p. 154-167.
- HERNÁNDEZ-CORDERO, Antonio I.; PÉREZ-CHACÓN ESPINO, Emma; HERNÁNDEZ-CALVENTO, Luis. *La investigación como soporte de la gestión: el ejemplo de la duna costera (foredune) de Maspalomas (Gran Canaria, Islas Canarias)*. *Gestión integrada de playas y dunas: Experiencias en Latinoamérica y Europa*, 2012, p. 289-306.
- HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, Sebastián. *Arquitectura y urbanismo del turismo de masas en las Islas Canarias*. Consejería de Turismo y Transportes. Sta. Cruz de Tenerife, 1987.
- HERNÁNDEZ LUIS, José Ángel, et al. *Evolución e implicaciones del turismo en Maspalomas-Costa Canaria* (II tomos). 2001.
- HERNÁNDEZ LUIS, José Ángel. *Perfil del turismo en el sur de Gran Canaria. Evolución e implicaciones del turismo en Maspalomas-Costa Canaria*. Las Palmas de Gran Canaria: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, 2001, p. 159-170.
- HERNÁNDEZ LUIS, José Ángel. Transformación de una gran propiedad agraria en suelo turístico: El ejemplo del sur de Gran Canaria. *Turismo: Revista de Estudios de Turismo de Canarias y Macaronesia*, 2010, nº 2, p. 23-36.
- HERNÁNDEZ MARTÍN, Raúl. Turismo y desarrollo en Canarias. Las bases para un nuevo modelo. Hernández Martín, R. y Santana Talavera, A.: Des-

- tinios turísticos maduros ante el cambio. Reflexiones desde Canarias.* Instituto Universitario de Ciencias Políticas y Sociales, La Laguna, 2010.
- HILDENBRAND SCHEID, Andreas. La política de ordenación del territorio de las comunidades autónomas: balance crítico y propuestas para la mejora de su eficacia. *Revista de derecho urbanístico y medio ambiente*, 2006, vol. 40, nº 230, p. 79-140.
- HORRACH ESTARELLAS, Biel. *Aprendiendo de la balnearización: Mallorca, un laboratorio internacional del turismo de masas y de conformación de los destinos maduros litorales.* 2016.
- HOVINEN, Gary R. Heritage issues in urban tourism: An assessment of new trends in Lancaster County. *Tourism management*, 1995, vol. 16, nº 5, p. 381-388.
- HOVINEN, Gary R. Revisiting the destination lifecycle model. *Annals of tourism research*, 2002, vol. 29, nº 1, p. 209-230.
- HUETE NIEVES, Raquel; MANTECÓN TERÁN, Alejandro; MAZÓN MARTÍNEZ, Tomás. ¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial? *Cuadernos de turismo*, 2008, nº 22, p. 101-121.
- HUETE NIEVES, Raquel. Los impactos sociales de la residencialización de las áreas turísticas. En *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias.* 2016. p. 43-64.
- HUETE NIEVES, Raquel, et al. *La clave es el paisaje. Explorando alternativas al turismo de masas.* 2017.
- IVARS BAIDAL, Josep Antoni. *Política local y gestión de los espacios turísticos. La Geografía y la gestión del turismo*, 2003, p. 7-8.
- IVARS BAIDAL, Josep Antoni. Regional tourism planning in Spain: Evolution and Perspectives. *Annals of Tourism Research*, 2004, vol. 31, nº 2, p. 313-333.
- IVARS BAIDAL, Josep Antoni. La política turística. En Sáez Cala, A.; Martín Urbano, P. y Pulido Fernández, J. I. (coord.). *Estructura económica del turismo.* Síntesis Editorial, Madrid 2006, pp. 449-486.
- IVARS BAIDAL, Josep Antoni. et al. Nuevos enfoques en gestión turística: el programa de agrupaciones empresariales innovadoras en España. *BAGE*, 2014, nº 66.
- JAMAL, Tazim B.; GETZ, Donald. Collaboration theory and community tourism planning. *Annals of tourism research*, 1995, vol. 22, nº 1, p. 186-204.

- JIMÉNEZ BARRADO, Víctor; MALHEIROS, Jorge; CAMPESINO FERNÁNDEZ, Antonio-José. La función residencial en la regulación del suelo no urbanizable de la Península Ibérica. *Finisterra*, 2019, vol. 54, nº 110, p. 37-54.
- JOHNSTON, Charles Samuel. Shoring the foundations of the destination life cycle model, part 1: ontological and epistemological considerations. *Tourism Geographies*, 2001, vol. 3, nº 1, p. 2-28.
- KARPLUS, Yuval; KRAKOVER, Shaul. Stochastic multivariable approach to modelling tourism area life cycles. *Tourism and hospitality research*, 2005, vol. 5, nº 3, p. 235-254.
- KNOWLES, Tim; CURTIS, Simon. The market viability of European mass tourist destinations. A post-stagnation life-cycle analysis. *International Journal of Tourism Research*, 1999, vol. 1, nº 2, p. 87-96.
- KRISTJÁNSDÓTTIR, Helga. Can the Butler's tourist area cycle of evolution be applied to find the maximum tourism level? A comparison of Norway and Iceland to other OECD countries. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 2016, vol. 16, nº 1, p. 61-75.
- KUBICKOVA, Marketa; LI, Hengyun. Tourism competitiveness, government and tourism area life cycle (TALC) model: the evaluation of Costa Rica, Guatemala and Honduras. *International Journal of Tourism Research*, 2017, vol. 19, nº 2, p. 223-234.
- LEDESMA GONZÁLEZ, Oswaldo. Actores, gobierno en red y destinos turísticos. El estado del arte. *Revista Turismo*, 2012, vol. 3, p. 23.
- LEÓN GONZÁLEZ, Carmelo Javier, et al. Endogenous lifecycle and optimal growth in tourism. En contribution to CRENoS conference Tourism and Sustainable Economic Development, Chia, Sardinia, September the. 2003. p. 19-20.
- LÓPEZ GUEVARA, Víctor Manuel. *¿El mismo modelo para siempre? Comentarios sobre el ciclo de vida del área turística a partir de la experiencia de Bahías de Huatulco (México)*. 2011.
- LORCA AFONSO, Eva; SOSA DÍAZ-SAAVEDRA, José A. Procesos de reciclaje aplicados al turismo de masas en el Sur de Gran Canaria. *Vector Plus*, 2009.
- MACEDO DE PAULA, Tauana; STEIN, Gabriella Veridiana; SALETE MECCA, Marlei. Ciclo de Vida das Destinações Turísticas: Vila Flores, RS: 'Terra da Fé, Pão e Vinho' / Life cycle of Tourist Destinations: Vila Folres, RS, Brazil. Faith, Bread and Wine Land. Rosa Dos Ventos-Turismo e Hospitalidade, 2016, vol. 8, nº 1.

- MARCHENA GÓMEZ, Manuel J.; VERA-REBOLLO, José F. Coastal areas: processes, typologies and prospects. *Montanari, A. y Williams, Am European Tourism: regions, spaces and restructuring*, Chichester, Wiley, 1995.
- MARRERO RODRÍGUEZ, J. Rosa; SANTANA TURÉGANO, Miguel A. Competitividad y calidad en los destinos turísticos de sol y playa. El caso de las Islas Canarias. *Cuadernos de turismo*, 2008, nº 22, p. 123-143.
- MARTÍN FERNÁNDEZ, Carlos Santiago. La ley de Medidas Urgentes (Ley 6/2009) y sus implicaciones en la ordenación territorial. 2010.
- MARTÍN MARTÍN, Víctor O. El turismo sostenible en las Islas Canarias: situación actual y perspectivas futuras. *BIOTUR 2006*, p. 17.
- MARTÍN PLASENCIA, Noé R. *Maspalomas: pioneros del turismo*. Santa Cruz de Tenerife-Las Palmas de Gran Canaria, Ediciones Idea, 1999.
- MARTÍN RIVERO, Raquel; González Mora, Yenis M.; Martín Azami, Diana. Evolución del destino Puerto de la Cruz. Un enfoque desde el modelo del ciclo de vida. En *El turismo en Canarias*. Fundación FYDE-CajaCanarias, 2011. p. 119-146.
- MARTÍNEZ CARAZO, Piedad Cristina. El método de estudio de caso Estrategia metodológica de la investigación científica. *Revista científica Pensamiento y Gestión*, 2011, nº 20.
- MARTÍNEZ-MARTÍNEZ, Jesús, et al. *El coste ambiental del progreso social y económico de unas playas, con sus dunas, que fueron vírgenes en un ayer próximo: evaluación de impactos ambientales heredados por el uso y disfrute del sistema litoral de El Inglés-Maspalomas (Isla de Gran Canaria, España)*. 2016.
- MEDINA-MUÑOZ, Diego R.; Medina-Muñoz, Rita D.; Sánchez-Medina, Agustín J. Renovation strategies for accommodation at mature destinations: A tourist demand-based approach. *International Journal of Hospitality Management*, 2016, vol. 54, p. 127-138.
- MÉRIDA RODRÍGUEZ, Matías F.; Pardo García, Santiago Manuel. Las vistas panorámicas urbanas: caracterización y análisis de su tratamiento legal en España. *Ciudad y territorio: Estudios territoriales*, 2017, nº 193, p. 417-436.
- MIOSSEC, Jean-Marie. Un modèle de l'espace touristique. *L'Espace géographique*, 1977, p. 41-48.
- MONTESERÍN ABELLA, Obdulia. La convergencia entre el espacio y el producto turístico: de los Planes de Dinamización Turística a los Planes de Dinamización del Producto Turístico. *Espacios Turísticos*, 2008, p. 153.

- MORE, Thomas A.; STEVENS, Thomas; ALLEN, P. Geoffrey. Valuation of urban parks. *Landscape and urban planning*, 1988, vol. 15, nº 1-2, p. 139-152.
- NADAL PERDOMO, Ignacio; GUITIÁN AYNETO, Carlos. *El Sur de Gran Canaria: entre el turismo y la marginación (The South of Gran Canaria: between tourism and marginalization)*. CIES, Lanzarote, 1983.
- NAREDO PÉREZ, José Manuel. Los límites del crecimiento. *Alfoz: Madrid, territorio, economía y sociedad*, 1990, nº 74, p. 40-48.
- NAVARRO DE VEGA, Amparo. Plan de Calidad Turística Española: antecedentes, desarrollo y puesta en marcha. *Estudios Turísticos*, 1999, nº 139, p. 5-13.
- OLIVEROS OCAMPO, Cesar Augusto; VIRGEN AGUILAR, Carlos Rogelio; CHÁVEZ DAGOSTINO, Rosa María. Enfoques de las investigaciones acerca del ciclo de vida del área turística (CVAT). *Anuario Turismo y Sociedad*, 2019, nº 24, p. 51-75.
- PARDO GARCÍA, Santiago Manuel, et al. *Las vistas panorámicas de núcleos urbanos: propuesta para su análisis y aplicación al caso de Andalucía*. 2015.
- PARREÑO CASTELLANO, Juan Manuel. Características de la oferta turística en Maspalomas-Costa Canaria. *Evolución e implicaciones del turismo en Maspalomas-Costa Canaria*, 2001, vol. 1, p. 103-127.
- PARREÑO CASTELLANO, Juan Manuel. El proceso de urbanización del espacio turístico. *Evolución e implicaciones del turismo en Maspalomas Costa Canaria*, 2001, vol. 1, p. 71-101.
- PARREÑO CASTELLANO, Juan Manuel; DÍAZ HERNÁNDEZ, Ramón. La ordenación territorial y de los espacios naturales protegidos y el modelo territorial en la Comunidad Autónoma de Canarias (1982-2009). *Cuadernos Geográficos*, 2010, vol. 47, p. 429-451.
- PERELLI DEL AMO, Óscar. La reconversión de los destinos maduros del litoral en el actual contexto de cambio global: una reflexión sobre nuevos instrumentos para su impulso. En *Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras: marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades*. Servei de Publicacions, 2012. p. 37-54.
- PÉREZ GONZÁLEZ, Marcos Iván. *Situación turística de Puerto de la Cruz: análisis y propuestas de mejora*. 2016.
- PÉREZ GUERRA, Raúl. La intervención administrativa en el sector turístico español: La política turística. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, 2014, nº 43, p. 396-413.

- PÉREZ SOSA, Isacó; NAVAS FERRER, Teresa. *Evolución histórica de dos destinos turísticos internacionales: Costa Canaria y Costa Brava*. 2014.
- PÉREZ SOSA, Isacó. *Maspalomas: una mirada a las políticas de actuación turística en destinos costeros maduros*. 2016.
- PESCADOR MONAGAS, Flora. *Viaje a través del patio*. Tesis Doctoral. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. 1996.
- PIÉ NINOT, Ricard. Investigar sobre la arquitectura del turismo: cuatro notas para no perderse. *Quaderns de Recerca en Urbanisme*, 2015, nº 5/6.
- POTTER, Robert B.; PHILLIPS, Joan. The rejuvenation of tourism in Barbados 1993-2003: Reflections on the Butler model. *Geography*, 2004, p. 240-247.
- PRATS PALAZUELO, Fernando. *Turismo y cambio climático en España. Reflexiones para el debate*. Coord. Plan Horizonte, 2008, vol. 2020.
- PRIESTLEY, Gerda; MUNDET, Lluís. The post-stagnation phase of the resort cycle. *Annals of tourism research*, 1998, vol. 25, nº 1, p. 85-111.
- PULIDO FERNÁNDEZ, María Cruz; PULIDO FERNÁNDEZ, Juan Ignacio. Destinos turísticos. Conformación y modelos de gobernanza. En *Estructura económica de los mercados turísticos*. Síntesis, 2013. p. 179-204.
- PULINA, Manuela; DETTORI, Domenica Giovanna; PABA, Antonello. Life cycle of agrotouristic firms in Sardinia. *Tourism Management*, 2006, vol. 27, nº 5, p. 1006-1016.
- QUERO CASTANYS, Damián; LEIRA SÁNCHEZ, Eduardo: *Gran Canaria. Una estrategia territorial. Avance del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria*. Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria, 1990.
- QUERO CASTANYS, Damián. Sector inmobiliario y turismo: Otra práctica de la urbanización y la promoción turística. *Crisis del Turismo*, 1993, p. 149-158.
- RODRÍGUEZ-DÍAZ, Rosa; RODRÍGUEZ-DÍAZ, Manuel. Special Incentives for Rehabilitation of Tourism Destinations to Improve the Profitability of Accommodations: The Case of the Canary Islands. *Sustainability*, 2018, vol. 10, nº 6, p. 1953.
- RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, Pablo; SANTANA TURÉGANO, Manuel A. *La reconversión hotelera en las regiones turísticas españolas. Rasgos y efectos generales*.
- RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, Pablo. *Crisis y renovación en el ciclo de vida de los destinos turísticos. El caso de Puerto de la Cruz, Tenerife*. 2015.

- RODRÍGUEZ MARTÍN, José Ángel. Algunas reflexiones teóricas sobre el proceso inmobiliario en Canarias. *Información Comercial Española*, 1978, vol. 543, p. 84-95.
- RODRÍGUEZ MARTÍN, José Ángel.; Gutiérrez Hernández, Pedro; LORENTE DE LAS CASAS, Andrés. Crecimiento y crisis en la economía canaria, en VV. AA. *Geografía de Canarias*. Tomo VI. Santa Cruz de Tenerife. Editorial Interinsular Canaria, 1988, p. 192-223.
- RODRÍGUEZ MORO, Nemesio. Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana. *Revista de administración pública*, 1956, nº 20, p. 183-190.
- ROMÁN MÁRQUEZ, Alejandro. *La propiedad plural de los establecimientos de alojamiento turístico: la figura del condo-hotel en la legislación autonómica*. 2018.
- ROMÃO, João; GUERREIRO, João; Rodrigues, Paulo. Regional tourism development: Culture, nature, life cycle and attractiveness. *Current Issues in Tourism*, 2013, vol. 16, nº 6, p. 517-534.
- ROYO NARANJO, María Lourdes. Destinos turísticos litorales de la Costa del Sol occidental: paisaje, arquitectura y patrimonio. *PH: Boletín del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico*, 25 (92), 42-51, 2017.
- SÁINZ DE AJA CURBELO, Jorge. *Método de renovación urbana a partir de la introducción de productos turísticos en zonas urbanas consolidadas*. 2017.
- SALVÁ TOMÁS, Pere A. *Turismo y ordenación del territorio: un estado de la cuestión y de su problemática*. Ordenación y desarrollo del turismo en España y en Francia, Madrid, Casa de Velásquez, Conseil Regional d'Aquitaine, Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, y Ministerio de Obras Públicas y Transportes, 1991, p. 115-128.
- SANABRIA DÍAZ, José Manuel; LEÓN GONZÁLEZ, Carmelo Javier; AGUIAR-QUINTANA, Teresa. *Economic impact of modernization process in private touristic facilities planned in "the plan of the modernization, improvement and increase of the competitiveness of San Bartolomé de Tirajana"*. 2017.
- SANABRIA DÍAZ, José Manuel; LEÓN GONZÁLEZ, Carmelo Javier; AGUIAR-QUINTANA, Teresa. *Modernization Plans under the law 2/2013 May, the 29th, on Tourism Renewal and Modernization of the Canary Islands. Requalification as an increment factor of competitiveness: the case of Santa Monica Suites Hotel*. 2018.

- SANABRIA DÍAZ, José Manuel, et al. *La recualificación como instrumento de incremento de la competitividad de los alojamientos turísticos: el caso de Santa Mónica Suites Hotel*. 2019.
- SANABRIA DÍAZ, José Manuel; SIMANCAS CRUZ, Moisés; AGUIAR-QUINTANA, Teresa. *La reconversión de alojamientos turísticos: el caso de Santa Mónica Suites Hotel*. 2019.
- SANABRIA DÍAZ, José Manuel; AGUIAR QUINTANA, Teresa; SIMANCAS CRUZ, Moisés. *Canary Islands competitiveness vs. perceived safety: Mediterranean competitors markets*. 2019.
- SANABRIA DÍAZ, José Manuel. *Gran Canaria tourist competitiveness: competitor markets behaviour (Tunisia, Turkey And Egypt) and future forecasts*. 2019.
- SANABRIA DÍAZ, J.M.; AGUIAR QUINTANA, T.; ARAUJO CABRERA, Y. Tourist Renewal as a Strategy to Improve the Competitiveness of an Urban Tourist Space: A Case Study in Maspalomas-Costa Canaria. *Sustainability* 2020, 12, 8775.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M^a Elena. La visión del propietario y del arrendatario de viviendas vacacionales: Algunas reflexiones sobre la normativa aplicable. *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*, 2016, p. 114.
- SÁNCHEZ SÁNCHEZ, Esther M. El auge del turismo europeo en la España de los años sesenta. *Arbor*, 2001, vol. 170, nº 669, p. 201-224.
- SANTANA TALAVERA, Agustín; DÍAZ RODRÍGUEZ, Pablo; RODRÍGUEZ DARIAS, Alberto Jonay. *Renovación de destinos y percepción de la protección ambiental: El caso de Fuerteventura (Islas Canarias, España)*. 2011.
- SANTANA TURÉGANO, Manuel Ángel. *Formas de desarrollo turístico, redes y situación de empleo el caso de maspalomas (Gran Canaria)*. Universitat Autònoma de Barcelona. 2004.
- SANTANA TURÉGANO, Manuel Ángel. Políticas públicas de desarrollo, turismo y tecnocracia: ¿hacia un cambio de paradigma? *P3T. Journal of Public Policies and Territory*, 2012, vol. 1, nº 3, p. 1-8.
- SANTOS CHINEA, María Candelaria; SIMANCAS CRUZ, Moisés R.; HERNÁNDEZ MARTÍN, Raúl. Incentivos económicos a la renovación de alojamientos turísticos: el mercado de derechos materializables en plazas alojativas. *Cuadernos de Estudios Empresariales*, 2013, vol. 23, p. 11.

- SANTOS PAVÓN, Enrique Luis; FERNÁNDEZ TABALES, Alfonso. El litoral turístico español en la encrucijada: entre la renovación y el continuismo. *Cuadernos de turismo*, 2010, nº 25, p. 185-206.
- SAUTTER, Elise Truly; Leisen, Brigit. Managing stakeholders a tourism planning model. *Annals of tourism research*, 1999, vol. 26, nº 2, p. 312-328.
- SCHENKEL, Érica; Almeida García, Fernando. La política turística y la intervención del Estado: El caso de Argentina. *Perfiles latinoamericanos*, 2015, vol. 23, nº 46, p. 197-221.
- SEBRIÁ, M. Destinos turísticos. La coordinación de las acciones públicas y de las privadas. *Congrés Nacional de Plans D'Excelencia i Dinamització Turística*, 2002.
- SECO GÓMEZ, Enrique. Turismo y ordenación del territorio. En VV.AA.: *IV Jornadas de estudios Económicos Canarios. El turismo en Canarias. Santa Cruz de Tenerife*. 1985. Secretariado de Publicaciones de la Universidad de La Laguna.
- SERRANO GUIRADO, Enrique. *Planificación territorial y planificaciones territoriales (consideración especial del sector turístico) en desarrollo en zonas turísticas*. Madrid. Instituto de Estudios Turísticos, 1966, p. 357-402.
- SHAADI RODRÍGUEZ, Rosa María Angélica; HERRERA PULIDO-FERNÁNDEZ, Juan Ignacio; RODRÍGUEZ HERRERA, Ismael Manuel. El producto turístico en los Pueblos Mágicos de México. Un análisis crítico de sus componentes. *Revista de Estudios Regionales*, 2017, nº 108, p. 125-163.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R. Las áreas protegidas de Canarias. Cincuenta años de protección ambiental del territorio en espacios naturales. *Ediciones Idea. Las Palmas de Gran Canaria*, 2007.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R.; IGLESIAS DE SOUZA, Andrés Manuel; NÚÑEZ CANO, Margarita. La renovación de los espacios públicos de las áreas turísticas consolidadas. En *Destinos turísticos maduros ante el cambio: reflexiones desde Canarias*. Universidad de La Laguna. Instituto de Ciencias Políticas y Sociales, 2010. p. 183-216.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R. La renovación edificatoria de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: La experiencia de Canarias. *Cuadernos de geografía*, 2010, nº 87, p. 23-44.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R.; GARCÍA CRUZ, Juan Israel. El impacto territorial de la estrategia de mejora de la calidad de los destinos maduros: la

- aplicación de estándares edificatorios a los alojamientos turísticos. En *Destinos turísticos maduros ante el cambio: reflexiones desde Canarias*. Instituto de Ciencias Políticas y Sociales, 2010. p. 161-182.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R. 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*, 2011, nº 27.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R. Evaluando políticas públicas de renovación de destinos turísticos maduros: el proceso de reconversión turística de Canarias. En *Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras: Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades*. Servei de Publicacions, 2012. p. 163-199.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R. Cuando falla la gobernanza turística: análisis del conflicto de la renovación del Hotel Maspalomas Oasis (Islas Canarias, España). *Revista Atlántida: Revista Canaria de Ciencias Sociales*, 2014, nº 6, p. 33-67.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R.; GARCÍA CRUZ, Juan Israel; LEDESMA GONZÁLEZ, Oswaldo. Fortalezas y debilidades de los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad de las áreas turísticas maduras de Canarias. En *Espacios turísticos e inteligencia territorial: respuestas ante la crisis: actas del coloquio*. Red de Impresión, 2014. p. 303-318.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R. Cuando falla la gobernanza turística: análisis del conflicto generado por el proyecto de renovación del Hotel Maspalomas Oasis (Islas Canarias, España). *Atlántida. Revista Canaria de Ciencias Sociales*, 2015, nº 6, p. 33-67.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R. *La moratoria turística de Canarias: la reconversión de un destino turístico maduro desde la ordenación del territorio*. Servicio de Publicaciones de la Universidad de La Laguna, 2015.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R.; LEDESMA GONZÁLEZ, Oswaldo. La planificación territorial de la política de renovación de las áreas turísticas maduras. Planes de Renovación, Mejora e Incremento de la Competitividad de Canarias. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 2016, vol. 14, nº 2, p. 335-352.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R. Los procesos de residencialización de las áreas turísticas de litoral. En *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. 2016. p. 13-42.

- SIMANCAS CRUZ, Moisés. La política canaria de renovación de las áreas turísticas del litoral. *¿Existe un modelo turístico canario?*, 2016, p. 86.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R.; DORTA RODRÍGUEZ, Agustín; DÁVILA MAMELY, Héctor. La licencia urbanística de obras como indicador de los procesos de renovación de los destinos turísticos maduros de litoral. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 2017, nº 73.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R., et al. La transformación de los destinos turísticos en ciudades: Análisis geodemográfico de las áreas turísticas de litoral de Canarias (España). *Revista de Estudios Regionales*, 2018, nº 112, p. 125-152.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R., et al. Strategies to improve the quality and competitiveness of coastal tourism areas: Applying tourism standards. *Journal of Tourism Analysis: Revista de Análisis Turístico*, 2018.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R. Gobernabilidad territorial y relaciones de poder en espacios turísticos: los conflictos derivados de las políticas públicas de renovación de los destinos turísticos consolidados de litoral. En *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*. Universidad Complutense de Madrid, 2018. p. 435. 1.
- SIMANCAS CRUZ, Moisés R. La judicialización de las decisiones públicas: el caso de la política de moratoria turística de Canarias. *Investigaciones Turísticas*, 2019, nº 17, p. 24-48.
- SOARES, Jennifer Caroline, et al. *Indicadores para analizar la evolución del ciclo de vida de los destinos turísticos litorales*. 2012.
- STATISTICS, Tourism. *Yearbook of Tourism Statistics*, Data 2013-2017, 2019 Edition.
- TARRANT, Crispian. UK hotel industry—market restructuring and the need to respond to customer demands. *Tourism Management*, 1989, vol. 10, nº 3, p. 187-191.
- TEMES-CORDOVEZ, Rafael. *Reinventando alojamientos turísticos. Casos de éxito y soluciones innovadoras*. 2015.
- TEMES-CORDOVEZ, Rafael. *La renovación de las ciudades turísticas en Canarias. Una respuesta meditada para unos destinos maduros*. 2017.
- THOMAS COOK. *Annual Report and Accounts* 2018.
- TOOMAN, L. Alex. Applications of the life-cycle model in tourism. *Annals of tourism research*, 1997, vol. 24, nº 1, p. 214-234.

- TORRES ALFOSEA, Francisco José. *Ordenación del litoral de la Costa Blanca*. Universidad de Alicante, 1997.
- TORRES VALDEZ, Julio Cesar; DÍAZ MARTÍNEZ, Jazibe Adriana. *Etapas del ciclo de vida de los destinos turísticos en México*. Caribeña de Ciencias Sociales, 2018, nº julio.
- TRAPERO BALLESTEROS, Juan Jesús. *Posibilidades de ordenación y protección del medio litoral en España*. 1982.
- TUI Annual Report 2018.
- TURNER, G. Tourism and the environment: The role of the seaside. *Insights (A125Á/131)*. London: British Tourist Authority/English Tourist Board, 1993.
- TWINNING-WARD, Louise; BAUM, Tom. Dilemmas facing mature island destinations: Cases from the Baltic. *Progress in Tourism and Hospitality Research*, 1998, vol. 4, nº 2, p. 131-140.
- URRY, John. Some social and spatial aspects of services. *Environment and Planning D: Society and Space*, 1987, vol. 5, nº 1, p. 5-26.
- VACAS GUERRERO, Catalina; LANDETA VACAS, Marco Hugo. Aproximación al último medio siglo de turismo en España, 1959-2009. *Estudios turísticos*, 2009, vol. 180, p. 21-64.
- VAN DEN WEG, H. Trends in design and development of facilities. *Tourism Management*, 1982, vol. 3, nº 2, p. 303-7.
- VELASCO, María. *La política turística. Gobierno y administraciones turísticas en España (1952-2004)*. 2004
- VELASCO GONZÁLEZ, María. Gestión de destinos: ¿Gobernabilidad del turismo o gobernanza del destino? En *Simposio Internacional de Turismo y Ocio ESADE*. 2008.
- VELASCO GONZÁLEZ, María. El papel del conocimiento en los nuevos modelos de gobernanza turística regional y local. En *Conocimiento, creatividad y tecnología para un turismo sostenible y competitivo. Actas del XII Congreso de la Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo, Tarragona*. 2010. p. 131-140.
- VELASCO GONZÁLEZ, María. *Política turística: evolución y estancamiento. En 20 Años de la actividad turística en España*. Síntesis, 2014. p. 293-305.
- VERA, J. Fernando coord. *Análisis territorial del turismo: una nueva geografía del turismo*. 1997.

- VERA-REBOLLO, José Fernando. Los usos humanos del litoral: conflictos y complementariedades. En *Los espacios litorales y emergentes: Lectura geográfica. Actas XV Congreso de Geógrafos Españoles*. 2001. p. 39-82.
- VERA-REBOLLO, José Fernando, et al. *Reestructuración y competitividad en destinos maduros de sol y playa: la renovación de la planta hotelera de Benidorm*. 2010.
- VERA-REBOLLO, José Fernando; RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, Isabel. Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras. *Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades. Valencia: Publicaciones de la Universidad de Valencia*, 2012.
- VILLARREAL LARRINAGA, Oskar et al. La internacionalización de la empresa: el modelo de las diez estrategias. *Revista Internacional*, 2008, p. 67.
- VILLARREAL LARRINAGA, Oskar. ¿Se quiere, se debe y se puede investigar con estudios de casos? *Cuadernos de Gestión*, 2017, vol. 17, nº 1, p. 147-172.
- VILLARREAL LARRINAGA, Oskar; LANDETA RODRÍGUEZ, Jon. El estudio de casos como metodología de investigación científica en dirección y economía de la empresa. Una aplicación a la internacionalización. *Investigaciones europeas de dirección y economía de la empresa*, 2010, vol. 16, nº 3, p. 31-52.
- VILLAR ROJAS, Francisco José. *La política turística de Canarias. En El impacto de la crisis en la economía canaria: claves para el futuro*. Real Sociedad Económica de Amigos del País de Tenerife, 2009. p. 467-494.
- VILLAR ROJAS, Francisco José. Crónica sobre la construcción de un marco legal para la renovación del espacio turístico en Canarias. *Práctica Urbanística*, 2016, nº 138.
- VILLAR ROJAS, Francisco José. *El marco normativo de definición del modelo turístico canario. ¿Existe un modelo turístico canario?*, 2016, p. 32.
- VIRGEN AGUILAR, Carlos Rogelio. El ciclo de vida de un destino turístico: Puerto Vallarta, Jalisco México. *CULTUR: Revista de Cultura e Turismo*, 2009, vol. 3, nº 1, p. 1-24.
- VIRGEN AGUILAR, Carlos Rogelio; ZEPEDA ARCE, Alfonso; GONÇALVES GÂNDARA, José Manoel. Puerto Vallarta y sus etapas, una aproximación a la teoría evolutiva. *CULTUR: Revista de Cultura e Turismo*, 2016, vol. 10, nº 3, p. 135-163.
- WALTON, John. "Making the theoretical case", in *What is a Case? Exploring the Foundations of Social Inquiry* Eds C Ragin, H Becker. 1992.

- WILLIAMS, Allan M. Capital and the transnationalisation of tourism. *European Tourism: Regions, Spaces and Restructuring*, Wiley, Chichester, 1995, p. 163-176.
- WORLD TOURISM ORGANIZATION. *UNWTO Tourism Highlights*, 2018. Edition, UNWTO, Madrid. 2018.
- WORLD TRAVEL AND TOURISM COUNCIL: *Economic Impact 2018*. March 2018.
- WORLD TRAVEL MONITOR. October 2018, IPK International. 2018.
- YANG, Jingjing; RYAN, Chris; ZHANG, Lingyun. Sustaining culture and seeking a just destination: governments, power and tension-a life-cycle approach to analysing tourism development in an ethnic-inhabited scenic area in Xinjiang, China. *Journal of Sustainable Tourism*, 2014, vol. 22, nº 8, p. 1151-1174.
- YIN, Robert K. Case research: design and methods. *Newbury Park Calif: Sage Publications*, 1989.
- YIN, Robert K. Case study research design and methods applied. *Social Research Methods Series*, 1993, vol. 5.
- YIN, Robert K. Case study research, applied social research methods series. *Publications S, ed. Beverly Hills*, 1994.
- ZAMORA ROSELLÓ, María Remedios. *Calidad en el sector turístico: marco normativo y planificación*. 2019.
- ZAMORANO WISNES, José. El destino de los patrimonios públicos del suelo en la legislación del Estado. *Revista General de Derecho Administrativo*, 2019, nº 50, p. 10.
- ZAMUDIO VEGA, Laura Susana. Arquitectura y turismo. La arquitectura como reclamo turístico. *Urbano*, 2013, p. 58-67.

Anexo 1

ENCUESTA



La presente encuesta se inserta en el proyecto de elaboración de una Tesis Doctoral que se centrará sobre el Plan de Modernización de San Bartolomé de Tirajana y distintos casos de éxito, entre los que se ha seleccionado el suyo.

Gracias por su colaboración.

Persona de contacto (Doctorando)

José M. Sanabria Díaz [Profesor ATP Del Departamento de Derecho Público de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria].

Teléfono: 618309512 jose.sanabriadiaz@gmail.com

NOMBRE DEL ALOJAMIENTO TURÍSTICO

En caso de cambio reciente, especificar el nombre anterior:

Área turística (microdestino):

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Bahía Feliz | <input type="checkbox"/> Playa del Inglés |
| <input type="checkbox"/> Playa del Águila | <input type="checkbox"/> Campo Internacional/Campo Golf |
| <input type="checkbox"/> Rocas Rojas/Gloria | <input type="checkbox"/> El Oasis |
| <input type="checkbox"/> San Agustín | <input type="checkbox"/> Meloneras |
| <input type="checkbox"/> Las Burras | <input type="checkbox"/> Sonnenland |

Porcentaje actual de venta directa _____ % Porcentaje anterior de venta directa _____ %

Porcentaje actual vía web _____ % Porcentaje anterior vía web _____ %

Porcentaje actual vía plataformas (OTA's): _____ % Porcentaje anterior vía plataformas (OTA's): _____ %

Número actual de empleados (fijos): _____ Número actual de empleados (temporales): _____

Número anterior de empleados (fijos): _____ Número anterior de empleados (temporales): _____

ACTUACIONES EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

1. Año de la reforma que se acogió a la Ley 2/2013, de 29 de Mayo: _____

2. Estado de la renovación:

- Renovación finalizada
- Renovado con fases terminadas. Número de fases de renovación llevadas a cabo: _____
- Renovación iniciada (en proceso)
- Con proyecto de renovación aprobado, en trámite o en redacción

3. Inversión aproximada prevista inicialmente: _____
Inversión realizada finalmente _____

4. Tipo de inversión:

- Privada: % Propia %
 Externa:..... % Préstamos bancario..... % Subvención..... %
 Pública..... %
 Mixta

5. Objetivo prioritario de las obras del establecimiento (señale con X la/s casilla/s que corresponda)

- Subir de categoría
 Cambiar de modalidad alojativa: de extrahotelero (apartamentos, *bungalows* y villas) a hotel
 Mejorar la calidad e imagen
 Incorporar nuevos servicios y equipamientos
 Cambiar el producto o modelo de negocio
 Adecuarlo a clientes de mayor gasto
 Captar nuevos tipos de clientes (estrategias de comercialización)
 Cumplir la normativa vigente
 Acometer actuaciones de accesibilidad
 Modernizar la decoración
 Mejorar los principales indicadores del negocio turístico y de la rentabilidad empresarial (número de pernoctaciones, estancia media, índices de ocupación, tarifa diaria media, ingreso medio diario por habitación disponible y ocupada, etc.)
 Otros (explicar)
- _____
- _____

6. Tipología de la actuación física:

- Rehabilitación: conservación, mantenimiento y ornato
 Especificar las actuaciones: _____
- _____
- Reforma: comprende la obra menor y la modernización estética
 Renovación: se abordó una modificación en profundidad de los elementos menos duraderos (instalaciones, pavimentos, acabados, carpinterías interiores y exteriores, sanitarios y otros),
 Renovación integral (abarcó más del 90% del establecimiento)
 Renovación parcial
 Ampliación y cambios estructurales del inmueble
 Sustitución (derribo) parcial

Plazas alojativas antes de la modernización _____ Plazas alojativas después de la modernización _____
 Unidades alojativas antes de la modernización _____ Unidades alojativas después de la modernización _____

Indique el porcentaje de establecimiento afectado por la actuación:

- Rehabilitación: _____%
- Ampliación: _____%
- Reforma: _____%
- Sustitución (derribo) parcial: _____%
- Renovación parcial: _____%

7. Zonas en las que se han acometido las actuaciones físicas:

- Habitaciones/unidades de alojamiento
- Zonas nobles o comunes
- Pasillos de plantas
- Restaurantes/comedor/bares
- Cocinas
- Zona de mantenimiento y área técnica
- Locales comerciales/tiendas/oficinas
- Zona de administración y dirección
- Elementos exteriores de fachada/espacios libres
- Jardines/zonas deportivas/área de piscina/s, solarium
- Centros de Spa, casinos, salas de juego, gimnasio, salas polivalentes
- Otros: _____

8. Mejoras de sostenibilidad ambiental

- Sistemas de eficiencia del consumo energético:
 - Programas y dispositivos de control y ahorro de energía eléctrica
 - Instalación de energías renovables
 - Técnicas de arquitectura bioclimática
 - Otros: _____
- Gestión sostenible del agua

9. Cambios en el modelo de negocio

- Tematización/especialización del alojamiento
- Diseño de nuevos productos y generación de experiencias

10. Cambios en la gestión empresarial del establecimiento alojativo

- Implementación de técnicas de comercialización, nuevos canales de distribución y gestión de reservas alojamiento
- Implementación de estrategias y técnicas de optimación de la rentabilidad: ingresos, precios (Revenue Management), de beneficios (Yield Management), etc.

11. Mejoras en las comunicaciones, marketing y nuevas tecnologías

- Renovación de la página web/motor de reservas
- Renovación de la marca y la imagen corporativa

IMPACTO DE LA ACTUACIÓN

12. Impacto sobre la rentabilidad del alojamiento

- Mejora de la tarifa media de alojamiento por habitación ocupada (ADR):
ADR anterior a la actuación: _____ ADR posterior a la actuación: _____
- Mejora en los ingresos medios por habitación disponible (RevPar)
RevPar anterior a la actuación: _____ RevPar posterior a la actuación: _____

13. Ha mejorado su reputación online en TRIPADVISOR tras la renovación:

- No
- No lo sé
- No me interesa
- Sí. Puntuación anterior: _____ Puntuación posterior: _____

14. Ha mejorado su reputación online en BOOKING tras la renovación:

- No
- No lo sé
- No me interesa
- Sí. Puntuación anterior: _____ Puntuación posterior: _____

15. Ha mejorado su reputación online en otras plataformas tras la renovación (señalar):

- No
- No lo sé
- No me interesa
- Sí (Señalar) _____. Puntuación anterior: _____ Puntuación posterior: _____

16. Ha obtenido algún reconocimiento o galardón tras la renovación (señalar):

- No
- No lo sé
- No me interesa
- Sí. Especificar _____

17. Coste de la plantilla sobre la producción (%)

Antes de la Renovación _____ Después de la Renovación _____

18. Producción Aproximada Anual (€)

Antes de la Renovación _____ Después de la Renovación _____

19. Rendimiento aproximado sobre la producción (%)

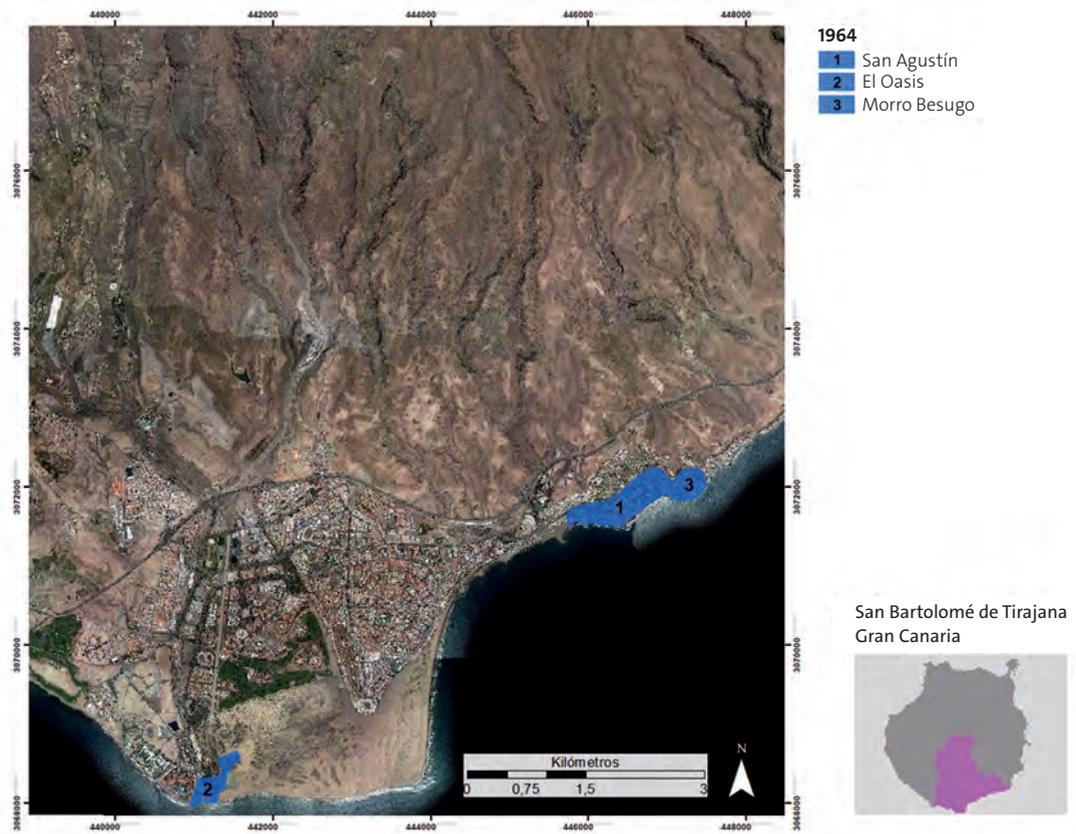
Antes de la Renovación _____ Después de la Renovación _____

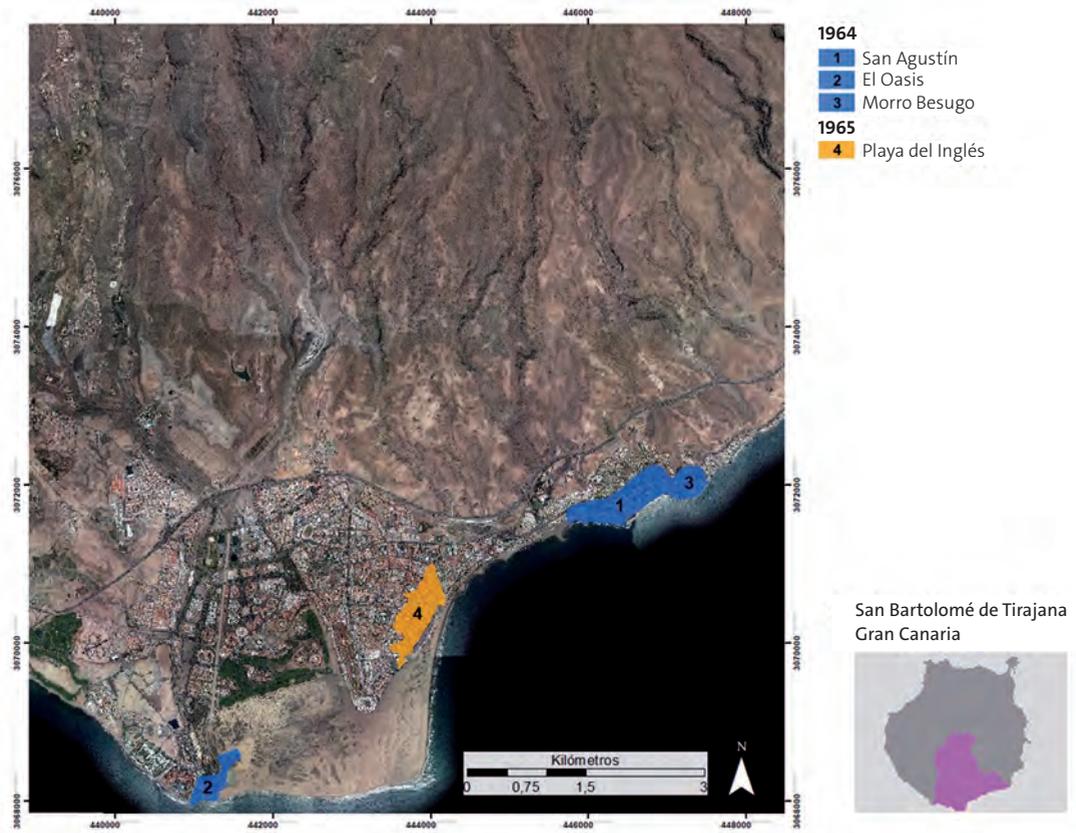
Siguiendo el modelo del Observatorio de la Renovación Turística de Tenerife [Observatur Tenerife] de la Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel de la Universidad de La Laguna y Turismo de Tenerife (Cabildo de Tenerife).

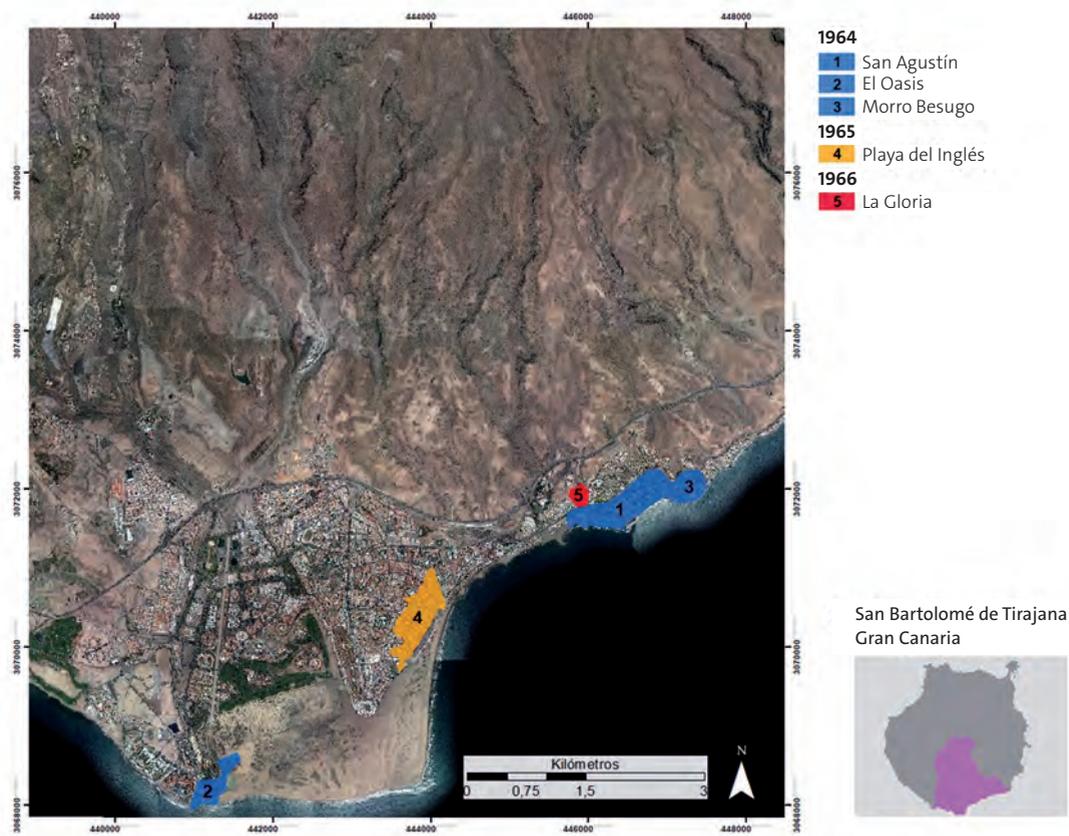
Anexo 2

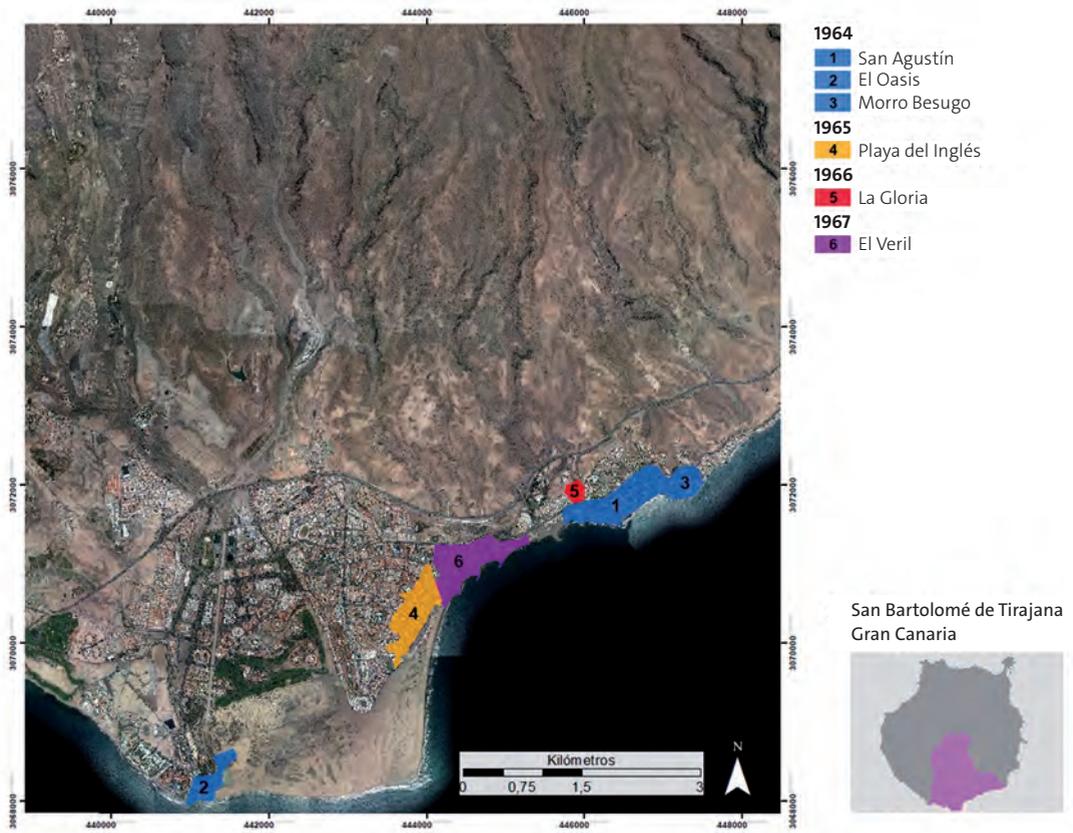
EVOLUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES (1964-1980)



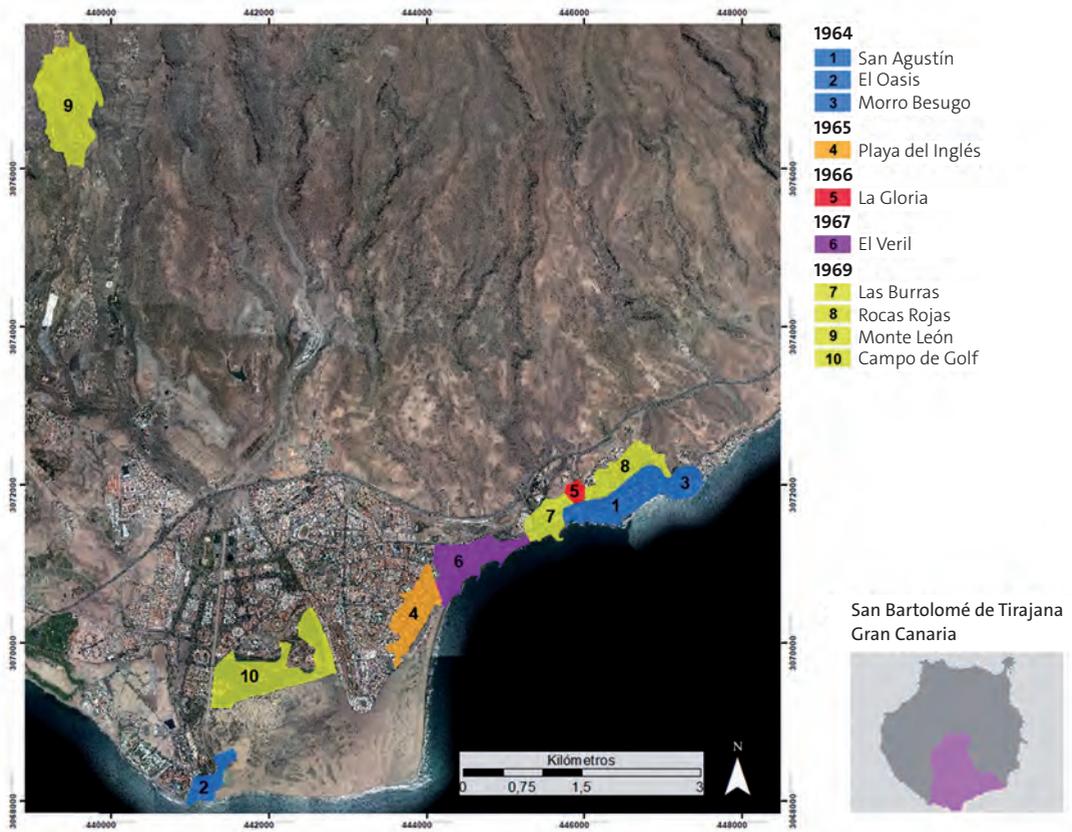


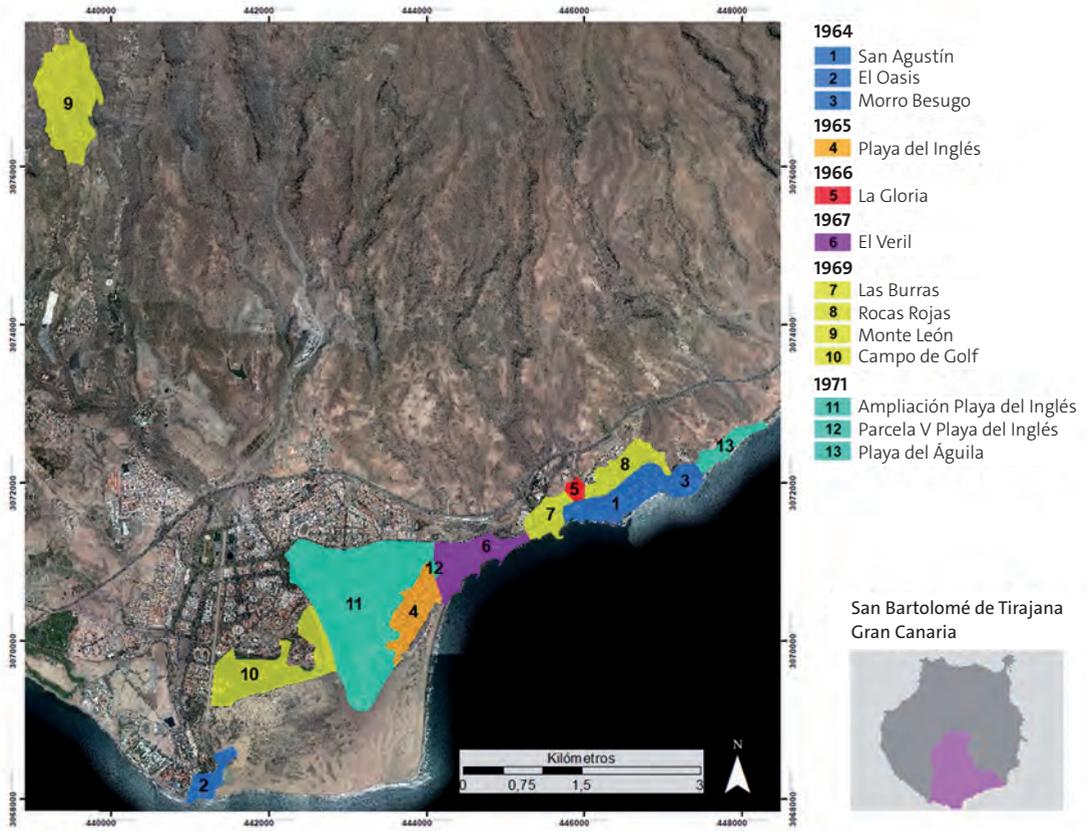




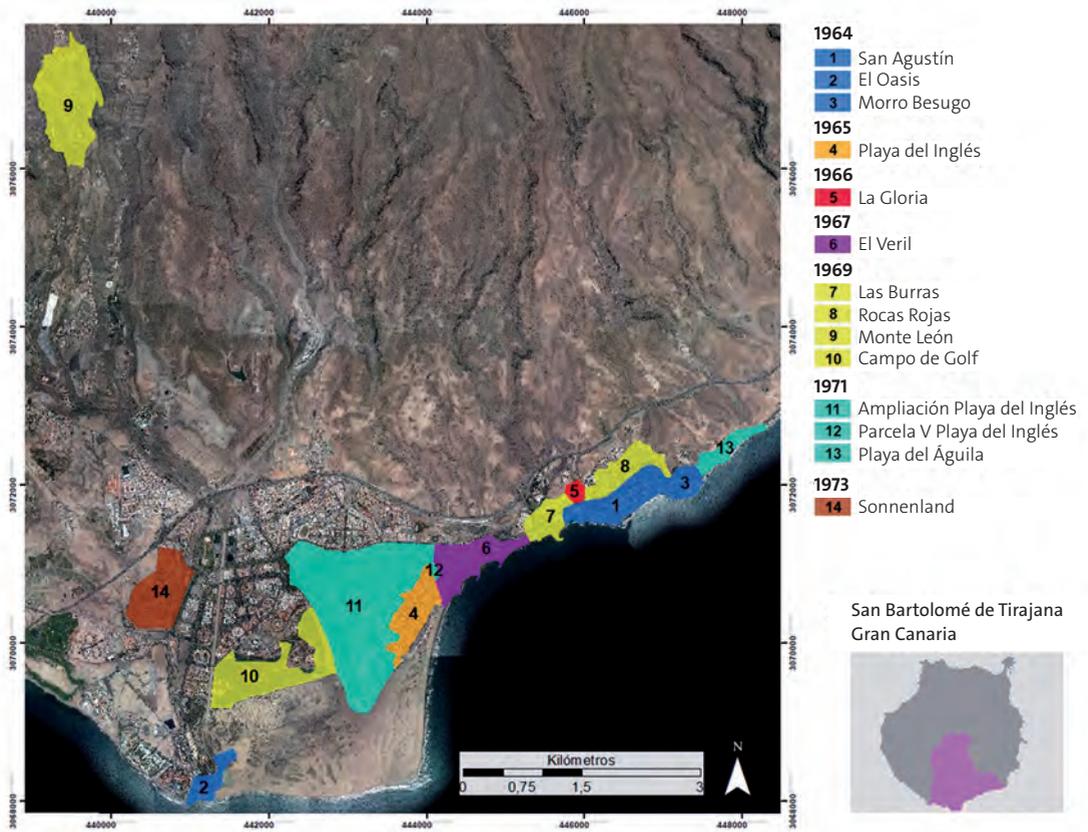


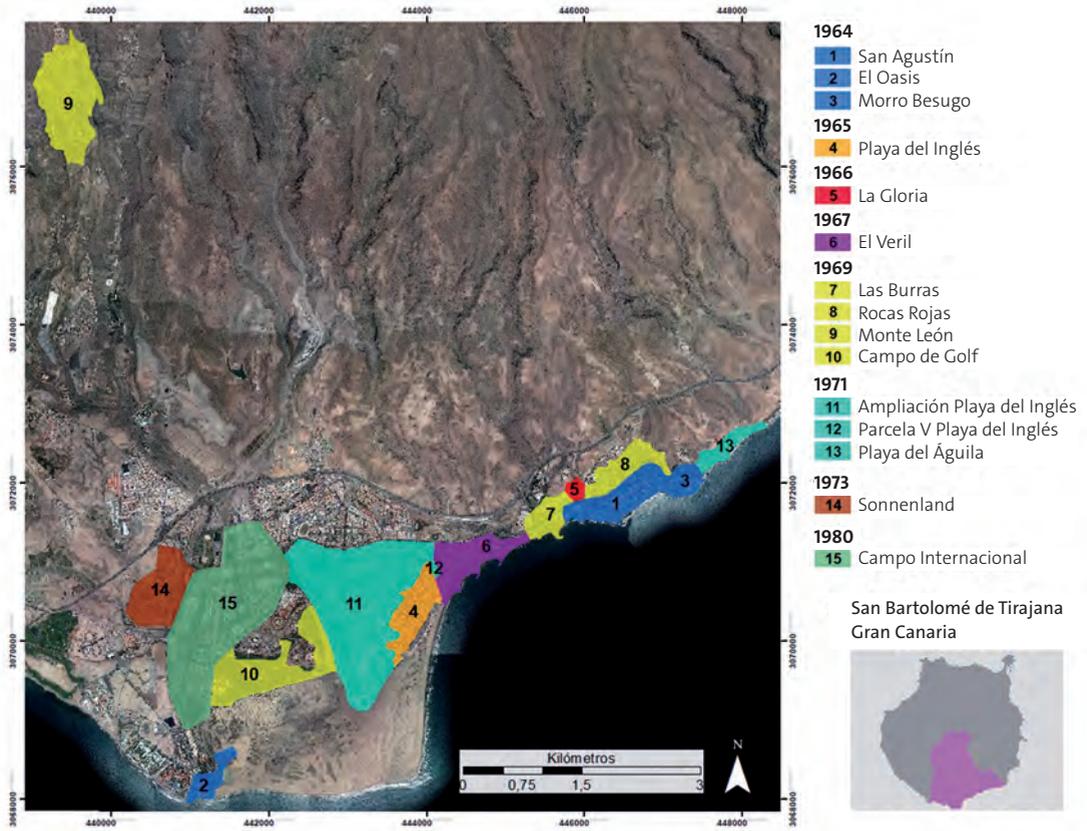
Anexo 2. Evolución de los Planes Parciales (1964-1980)





Anexo 2. Evolución de los Planes Parciales (1964-1980)





Anexo 3

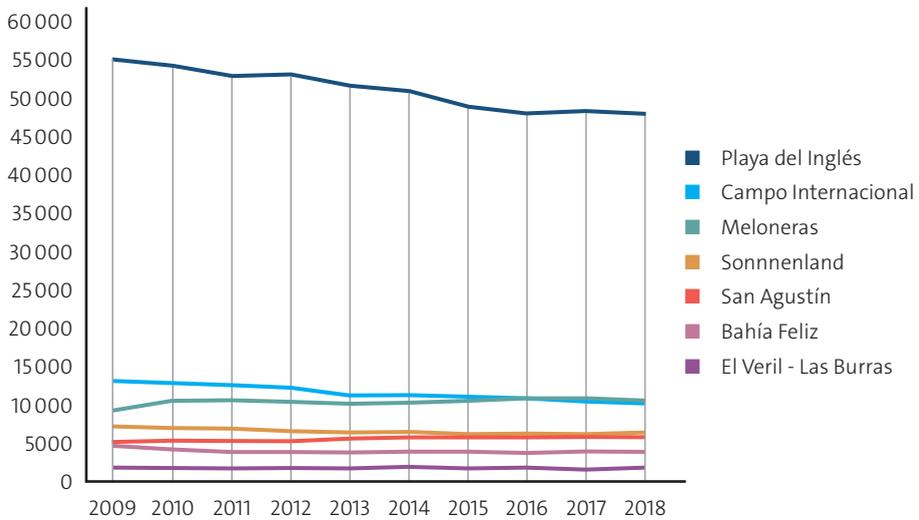
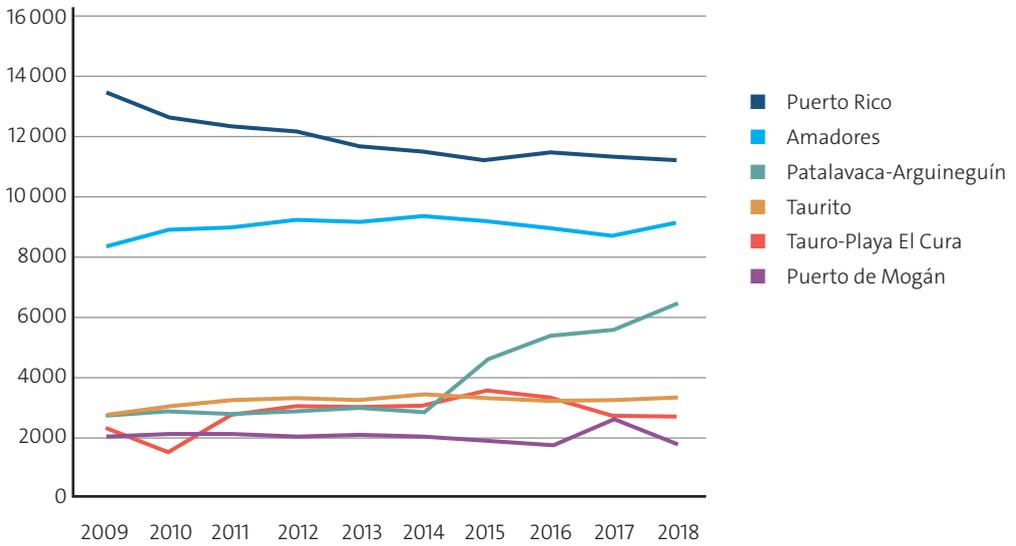
ESTADÍSTICAS



Evolución de las plazas alojativas por microdestinos en Gran Canaria. Período 2009-2018

Microdestinos	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Puerto de Mogán	2024	2027	2027	2022	2027	2027	1938	1760	2672	1760
Taurito	2550	2913	3079	3156	3177	3311	3291	3271	3153	3271
Tauro-Playa El Cura	2178	1494	2689	2991	2991	2991	3482	3343	2637	2622
Amadores	8354	8863	8984	9289	9144	9330	9278	8963	8740	9135
Puerto Rico	13 397	12 627	12 332	12 206	11 736	11 470	11 255	11 503	11 357	11 331
Patalavaca-Arguineguín	2793	2801	2749	2859	2928	2849	4622	5313	5573	6386
Las Canteras	6129	6156	6156	6157	6196	6212	6185	6171	6217	6171
Meloneras	9496	10 624	10 651	10 620	10 256	10 451	10 778	10 788	10 788	10 571
Sonnenland	7183	7148	6944	6528	6475	6459	6207	6283	6158	6318
Campo Internacional	13 005	12 981	12 544	12 216	11 262	11 178	10 996	10 811	10 553	10 133
Playa del Inglés	54 743	54 078	52 633	52 675	51 115	50 566	48 567	47 530	47 972	47 718
El Veril-Las Burras	2013	1926	1992	2044	2044	2047	2045	2018	1834	1986
San Agustín	5332	5395	5428	5490	5755	5957	5943	5977	5969	5901
Bahía Feliz	4704	4250	3989	3989	3989	3989	3989	3849	3989	3997
Resto de Gran Canaria	3459	3383	3032	3078	3241	3269	3264	3254	3193	2912
TOTAL	137 360	136 666	135 229	135 220	132 336	132 106	131 840	130 834	130 805	130 212

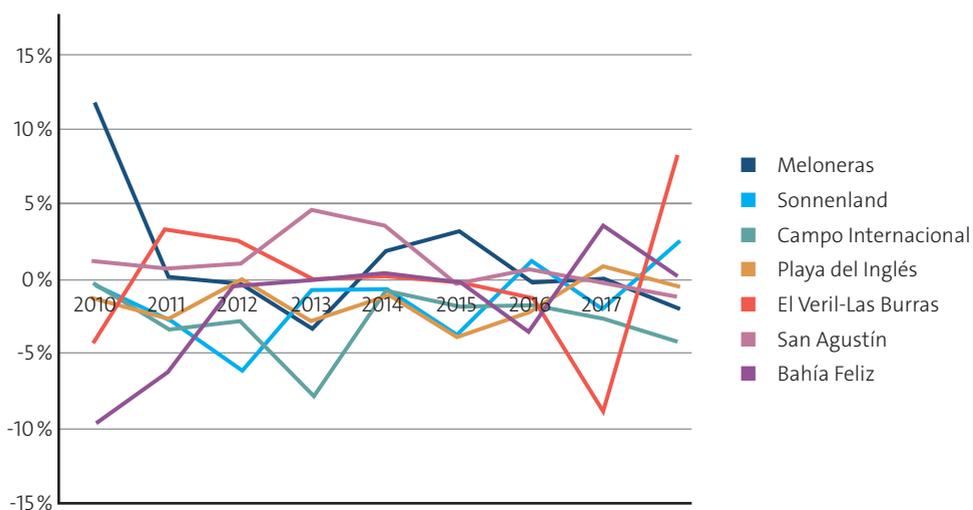
Fuente: Patronato de Turismo de Gran Canaria. Elaboración propia.

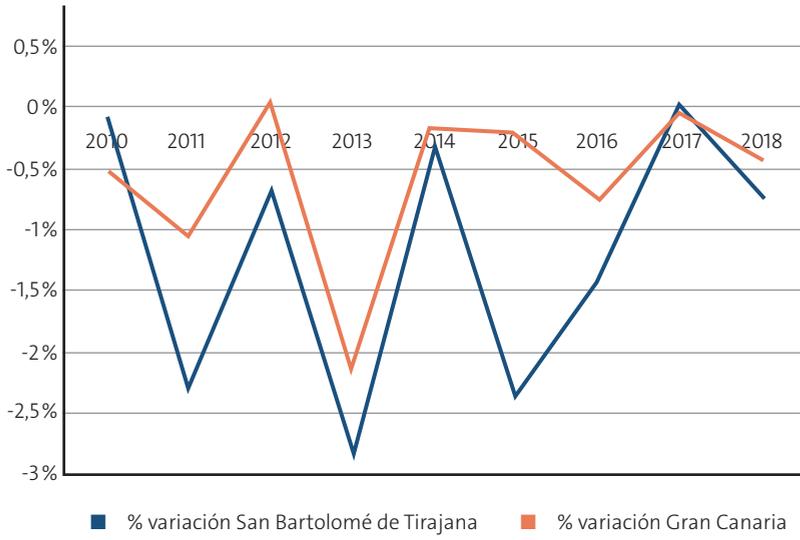


Evolución de las plazas alojativas por microdestinos en Gran Canaria. Período 2009-2018

Microdestinos	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Meloneras	11,88%	0,25%	-0,29%	-3,43%	1,90%	3,13%	0,09%	0,00%	-2,01%
Sonnenland	-0,49%	-2,85%	-5,99%	-0,81%	-0,25%	-3,90%	1,22%	-1,99%	2,60%
Campo Internacional	-0,18%	-3,37%	-2,61%	-7,81%	-0,75%	-1,63%	-1,68%	-2,39%	-3,98%
Playa del Inglés	-1,21%	-2,67%	0,08%	-2,96%	-1,07%	-3,95%	-2,14%	0,93%	-0,53%
El Veril- Las Burras	-4,32%	3,43%	2,61%	0,00%	0,15%	-0,10%	-1,32%	-9,12%	8,29%
San Agustín	1,18%	0,61%	1,14%	4,83%	3,51%	-0,24%	0,57%	-0,13%	-1,14%
Bahía Feliz	-9,65%	-6,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-3,51%	3,64%	0,20%
TOTAL San Bartolomé de Tirajana	-0,08%	-2,30%	-0,66%	-2,85%	-0,27%	-2,34%	-1,43%	0,01%	-0,73%
Gran Canaria	-0,51%	-1,05%	-0,01%	-2,13%	-0,17%	-0,20%	-0,76%	-0,02%	-0,45%

Fuente: Patronato de Turismo de Gran Canaria. Elaboración propia.





Anexo 4

ÍNDICE DE TABLAS, GRÁFICOS Y FIGURAS



TABLAS

Tabla 1.	Planes Parciales aprobados en San Bartolomé de Tirajana-Maspalomas (período 1964-1971).....	32
Tabla 2.	Disponibilidad de suelo apto para uso por el modelo de turismo de masas en las zonas de costa de las “islas turísticas”	51
Tabla 3.	Importes mínimos de inversión por plaza de la Ley 2/2013 y modificación posterior	79
Tabla 4.	Resumen de los distintos incentivos urbanísticos incluidos en la legislación autonómica. Período 2001-2018.....	96
Tabla 5.	Resolución del Plan FUTURES I relativa a la Comunidad Autónoma de Canarias	108
Tabla 6.	Distinta actividad administrativa del Plan FUTURES I desarrollada en la Comunidad Autónoma de Canarias	111
Tabla 7.	Anuncio de 2 de diciembre de 1997 de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística; primera convocatoria FUTURES II (Canarias)	114
Tabla 8.	Anuncio de 22 de diciembre de 1998, de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística; segunda convocatoria FUTURES II (Canarias)	116
Tabla 9.	Anuncio de 29 de diciembre de 1999, por el que se hace pública de la Dirección General de Ordenación e Infraestructura Turística; tercera convocatoria FUTURES II (Canarias)	119
Tabla 10.	PET y PDT aprobados en el Plan Integral de Calidad Turística PICTE (2000-2006).....	123
Tabla 11.	PET Y PDT aprobados en el Plan Integral de Calidad Turística PICTE para Canarias (2000-2006)	127
Tabla 12.	Relación de plazas turísticas y residencionalizadas en las piezas territoriales turísticas de San Bartolomé de Tirajana (2015). Hectáreas	143

Tabla 13.	Relación de superficie turística y residencializada en las piezas territoriales turísticas de San Bartolomé de Tirajana (2015). Hectáreas	144
Tabla 14.	Número de plazas/hectáreas en las piezas territoriales turísticas de San Bartolomé de Tirajana (2015).....	145
Tabla 15.	Relación de Expedientes Administrativos remitidos por el Ayuntamiento de San Bartolomé e incluidos en el PMM	162
Tabla 16.	Hoteles que han procedido a realizar mejoras sin cambio de categoría, unidades, ni plazas alojativas.....	162
Tabla 17.	Establecimientos extrahoteleros que procedido a realizar sin cambio de categoría, unidades, ni plazas alojativas	164
Tabla 18.	Hoteles que han modificado categoría, unidades y/o plazas alojativas.....	164
Tabla 19.	Establecimientos extrahoteleros que han modificado, categoría, unidades y/o plazas alojativas	164
Tabla 20.	Establecimientos extrahoteleros que han cambiado de modalidad (de extrahoteleros a hoteleros)	164
Tabla 21.	Estrategias de Reestructuración Turística según Agarwal (2002)	171
Tabla 22.	Soluciones adoptadas para la reestructuración de destinos costeros según Agarwal (2002).....	172
Tabla 23.	Nuevas propuestas realizadas al modelo TALC	174
Tabla 24.	Algunas propuestas teóricas sobre las etapas del turismo en Canarias y su ciclo de vida.....	180
Tabla 25.	Zonificación de Maspalomas-Costa Canaria propuesta por el SETAP.....	189
Tabla 26.	Evolución de las plazas turísticas por microdestinos de San Bartolomé de Tirajana. Período 2009-2018	195
Tabla 27.	Evolución del desarrollo urbanístico de San Bartolomé de Tirajana. Planes Parciales por años de aprobación y hectáreas. Período 1964-2004	197

Tabla 28.	Plazas y unidades turísticas en San Bartolomé de Tirajana por microdestinos. 2018	209
Tabla 29.	Plazas turísticas según tipología y categorías por microdestinos de San Bartolomé de Tirajana. 2018	210
Tabla 30.	Intervenciones en espacio privado del PMM de Maspalomas-Costa Canaria	215
Tabla 31.	Intervenciones en espacio público del PMM de Maspalomas-Costa Canaria	220
Tabla 32.	Cronología de la actuación administrativa relativa al proceso de modernización turística de Canarias desde 2009	225
Tabla 33.	Alegaciones presentadas al PMM de Maspalomas-Costa Canaria	247
Tabla 34.	Resultados de la actividad contencioso-administrativa contra los PMM de Canarias	268
Tabla 35.	Parámetros urbanísticos del proyecto de renovación de Santa Mónica Suites Hotel	276
Tabla 36.	Parámetros de edificabilidad del proyecto de renovación de Santa Mónica Suites Hotel	276
Tabla 37.	Cálculo de aprovechamientos urbanísticos del proyecto de renovación de Santa Mónica Suites Hotel.....	276
Tabla 38.	Distribución de la inversión por áreas en Santa Mónica Suites Hotel (en euros)	282
Tabla 39.	Distribución por fincas de la parcela ocupada por el Hotel Bohemia Suites & Spa	300
Tabla 40.	Distribución de unidades y plazas alojativas en el Hotel Apolo y Hotel Bohemia Suites & Spa	313
Tabla 41.	Parámetros urbanísticos del proyecto de renovación del Hotel Bohemia Suites & Spa	314
Tabla 42.	Parámetros urbanísticos del Informe de la Oficina Técnica del proyecto de renovación del Hotel Bohemia Suites & Spa	316
Tabla 43.	Alegaciones sobre el proyecto de renovación del Hotel Bohemia Suites & Spa. Agosto 2103	319

Tabla 44.	Parámetros urbanísticos conforme al informe de la oficina técnica del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de 4 de diciembre de 2013.....	320
Tabla 45.	Parámetros urbanísticos conforme a las alegaciones de la propiedad de marzo de 2016	325
Tabla 46.	Parámetros urbanísticos conforme al proyecto de renovación del Hotel Bohemia Suites & Spa	326
Tabla 47.	Resumen de la ordenanza urbanística de la Parcela E de San Bartolomé de Tirajana, conforme al P.G.O.U.	332
Tabla 48.	Estándares del establecimiento.....	340
Tabla 49.	Parámetros urbanísticos del proyecto de renovación	353
Tabla 50.	Distribución por fincas de la parcela ocupada por Apartamentos El Yate	356
Tabla 51.	Parámetros urbanísticos según proyecto de renovación de Apartamentos El Yate. Febrero de 2013	357
Tabla 52.	Parámetros urbanísticos según informe de oficina técnica municipal del proyecto de renovación de Apartamentos El Yate. Mayo de 2013	358
Tabla 53.	Parámetros urbanísticos según informe de la oficina técnica del proyecto de renovación de Apartamentos Buganvilla. Octubre de 2013	362
Tabla 54.	Distribución por fincas de la parcela ocupada por Apartamentos Buganvilla	363
Tabla 55.	Parámetros urbanísticos según proyecto de renovación de Apartamentos El Palmar	369
Tabla 56.	Distribución de unidades y plazas alojativas según proyecto de renovación de Apartamentos El Palmar	370
Tabla 57.	Distribución de superficies del área general según proyecto de renovación de Apartamentos El Palmar	371
Tabla 58.	Distribución por fincas de la parcela ocupada por Apartamentos El Palmar	373
Tabla 59.	Incentivos utilizados por cada uno de los establecimientos extrahoteleros estudiados	376
Tabla 60.	Datos económicos de los casos analizados antes y después de la renovación en los establecimientos hoteleros	394

Tabla 61. Datos económicos de los casos analizados antes y después de la renovación en los establecimientos extrahoteleros	395
--	-----

GRÁFICOS

Gráfico 1. PIB al coste de los factores por provincias (Canarias) 1961-1997 en millones de pesetas (de 1986)	21
Gráfico 2. Incremento interanual PIB al coste de los factores (%). Canarias 1961-1997	21
Gráfico 3. Evolución de las plazas alojativas por microdestinos en San Bartolomé de Tirajana. Período 2009-2018	195
Gráfico 4. Planes Parciales de San Bartolomé de Tirajana por años de aprobación definitiva y superficie (en hectáreas). Período 1964-2004	200
Gráfico 5. Planes Parciales Residenciales y Turísticos de San Bartolomé de Tirajana por años de aprobación definitiva y superficie (en Hectáreas). Período 1964-2004	201
Gráfico 6. Evolución de la entrada de turistas a Gran Canaria en el período 1955-1989	201
Gráfico 7. Variación porcentual anual de la evolución de la entrada de turistas a Gran Canaria en el período 1955-1989	202
Gráfico 8. Evolución de la entrada de turistas a Gran Canaria en el período 1990-2018.....	203
Gráfico 9. Variación porcentual anual de la evolución de la entrada de turistas a Gran Canaria en el período 1990-2017.....	204
Gráfico 10. Variación porcentual anual de participación del número de turistas de San Bartolomé de Tirajana con relación a la isla de Gran Canaria en el período 1967-1980.....	204

Gráfico 11. Variación del número de turistas de San Bartolomé de Tirajana y de la isla de Gran Canaria en el período 1987-2000	205
Gráfico 12. Variación porcentual del número de turistas de San Bartolomé de Tirajana y de la isla de Gran Canaria en el período 1987-2000	206
Gráfico 13. Variación del número de turistas de San Bartolomé de Tirajana y de la isla de Gran Canaria en el período 2001-2018.....	207
Gráfico 14. Variación porcentual del número de turistas de San Bartolomé de Tirajana y de la isla de Gran Canaria en el período 2001-2018	207
Gráfico 15. Variación porcentual de participación del número de turistas de San Bartolomé de Tirajana con relación a la isla de Gran Canaria en el período 2009-2018.....	211
Gráfico 16. Antigüedad de la oferta alojativa por piezas territoriales turísticas de San Bartolomé de Tirajana	212
Gráfico 17. Distribución del coste del ERTE por departamentos en Santa Mónica Suites Hotel (en euros)	287
Gráfico 18. Distribución porcentual por partidas del proyecto de renovación	353

FIGURAS

Figura 1. Estrategias de intervención en en los ciclos de vida de los destinos turísticos definidas por Simancas (2015)	179
Figura 2. Franja costera del municipio de San Bartolomé de Tirajana	183
Figura 3. Anteproyecto de zona turística en Maspalomas de 1953	186
Figura 4. Anteproyecto de zona turística en Maspalomas de 1960.....	187
Figura 5. Plan presentado en enero de 1961 por la SETAP.....	189
Figura 6. Complejo de bungalows Los Caracoles	192

Figura 7.	Complejo de bungalows Los Caracoles	192
Figura 8.	Restaurante La Rotonda	193
Figura 9.	Restaurante La Rotonda	193
Figura 10.	Estructura del sistema de planeamiento de Canarias	255
Figura 11.	Localización del Santa Mónica Suites Hotel	273
Figura 12.	Situación del establecimiento en la Reserva Natural Especial de Las Dunas de Maspalomas	289
Figura 13.	Delimitación de la Reserva Natural Especial de Las Dunas de Maspalomas	289
Figura 14.	Localización de Hotel Bohemia Suites & Spa	299
Figura 15.	Licencia de apertura del Hotel Apolo	302
Figura 16.	Hotel Apolo en 1971	303
Figura 17.	Ortofoto anterior (2012) y posterior (2016) al proceso de renovación de la parcela del Hotel Bohemia Suites & Spa	308
Figura 18.	Distintos departamentos antes y después del proceso de renovación del Hotel Bohemia Suites & Spa	309
Figura 19.	Plano de la cubierta del proyecto de reforma del Hotel Bohemia Suites & Spa. Septiembre de 2009	330
Figura 20.	Plano de planta y lateral del proyecto de reforma del Hotel Bohemia Suites & Spa. Septiembre de 2009	333
Figura 21.	Plano de la cubierta del proyecto de reforma del Hotel Bohemia Suites & Spa de Septiembre de 2009 y foto lateral del edificio	333
Figura 22.	Foto desde la cubierta y restaurante del Hotel Bohemia Suites & Spa	334
Figura 23.	Plano de la cubierta del proyecto de reforma del Hotel Bohemia Suites & Spa con superficies	335
Figura 24.	Localización de El Palmar, El Yate y Baganvilla	348
Figura 25.	El Yate previo declaración de deterioro	351
Figura 26.	Distintos departamentos antes y después del proceso de renovación de Apartamentos El Yate	354
Figura 27.	Ubicación de la parcela conforme al plano catastral	355
Figura 28.	Ubicación de la parcela de Apartamentos Baganvilla	359

Figura 29. Planos de planta y alzado lateral del proyecto de reforma de Apartamentos Bugarvilla	361
Figura 30. Distintos departamentos después del proceso de renovación de Apartamentos Bugarvilla	365
Figura 31. Ubicación y ortofoto de la parcela en la que se ubica Apartamentos El Palmar	367
Figura 32. Entrada del establecimiento, antes y después del proceso de renovación de Apartamentos El Palmar	367
Figura 33. Distintas perspectivas durante el proceso de renovación de Apartamentos El Palmar	368
Figura 34. Entrada al edificio de Apartamentos El Palmar una vez finalizado el proceso de renovación	368
Figura 35. Distintas perspectivas una vez finalizado el proceso de renovación de Apartamentos El Palmar	372



ULPGC
Universidad de
Las Palmas de
Gran Canaria