

INTERVENCIONES URBANAS Y EDIFICATORIAS EN CLAVE DE RE: UNA PROPUESTA DE HOMOGENIZACIÓN DE TÉRMINOS USADOS EN LOS PROCESOS DE REGENERACIÓN DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS DE LITORAL¹

Moisés Simancas Cruz. Departamento de Geografía e Historia. Universidad de La Laguna
msimancas@ull.es

Rafael Temes Cordovez. Departamento de Urbanismo. Univesitat Politècnica de València
rtemesc@urb.upv.es

Héctor Dávila Mamely. Grupo de investigación ReinventUR: renovación e innovación turística.
Universidad de La Laguna
hmamely@gmail.com

Palabras clave: áreas turísticas de litoral, intervención edificatoria, renovación, conceptos.

Resumen:

Las intervenciones en los establecimientos de alojamiento turístico y de su espacio público se ha convertido en un eje estructural de las políticas de regeneración de los destinos turísticos consolidados. Existe una elevada diversidad y gradiente de términos “re” que hacen alusión tanto a actuaciones físicas, como intervenciones sobre elementos más relacionados con la operativa y la funcionalidad. Las primeras suelen referirse a la ejecución material de la intervención, identificándose habitualmente en la normativa urbanística como obras.

Para hacer alusión a este conjunto de intervenciones sobre los tejidos turísticos existentes se emplean términos de manera ambigua que generan confusión e imprecisión en el lenguaje y ponen de manifiesto una indeterminación conceptual y metodológica. Para evitar las interpretaciones contradictorias derivadas, en último término, de esta imprecisión, este trabajo pretende hacer una propuesta de homogeneización conceptual de los términos que se utilizan en los procesos de intervención en la ciudad turística, con el fin de unificar el lenguaje y definirlo de modo claro y unívoco.

1. INTRODUCCIÓN

En 1984, Bernardo Secchi escribió en la revista Casabella un artículo titulado “*Le condizioni sono cambiate*”. Hacía referencia a una serie de novedosos fenómenos que habían irrumpido en las ciudades europeas, esto es, el fin del crecimiento urbano, el descenso de la población, el desmantelamiento industrial, la terciarización, los fenómenos tras los que subyacía la radical mutación que estaban sufriendo la sociedad y la economía en su tránsito hacia el tardocapitalismo, etc. Para Secchi un tema era crucial en esta nueva encrucijada: la reutilización de la ciudad existente dándole sentido y futuro por medio de continuas modificaciones. En su texto se afirmaba: “*La ciudad y el territorio en el que viviremos en los próximos años ya está construido*” (Secchi, 1989, p. 47), sentencia que advertía la importancia, que en los próximos años iba a tener el urbanismo de la transformación.

Efectivamente, se estimaba que el 80% de las ciudades europeas de 2020 estaba ya edificada. Ello no significaba que no fueran a cambiar. Aunque sin afectar significativamente a la volumetría urbana se preveía que, en las siguientes décadas, se produciría una gran demanda de reformas orientadas a elevar la calidad de vida de los ciudadanos (mejores viviendas, equipamientos educativos, culturales, deportivos, etc.), y también espacios para el ocio y el descanso. La ciudad europea, por tanto,

¹ Este se inscribe en el proyecto titulado “Crisis y reestructuración de los espacios turísticos del litoral español” (CSO2015-64468-P) del Ministerio de Economía y Competitividad (MINECO). Asimismo, constituye uno de los resultados del proyecto “Tecnologías de Información Geográfica aplicadas al análisis y diseño de propuestas innovadoras para la renovación de los alojamientos turísticos”, financiado por la Fundación CajaCanarias.

cambiaría, pero su principal preocupación no sería el crecimiento físico y poblacional, sino la elevación de la calidad de vida de sus habitantes y la calidad de sus servicios.

El reconocimiento de esta realidad abría un *gap* entre las necesidades del presente y la lógica del planeamiento urbanístico heredado del Movimiento Moderno, cuyo principal objetivo era ordenar la expansión territorial de las ciudades para acoger nuevos habitantes. En contraposición a esta práctica, Secchi (1984) postulaba que la mejora de la calidad de vida debía acometerse sin dilapidar el territorio agrícola y natural.

Si bien esta reflexión estaba centrada prioritariamente en la ciudad de uso residencial, los entornos turísticos no han sido ajenos a dichas reflexiones. En el caso español, además, se da la circunstancia, de que el mismo impulso que llevó a principios de los sesenta al gran crecimiento de las ciudades, fue el que apoyó la configuración de los principales emporios turísticos de nuestras costas. Así, la habitual estrategia de rejuvenecimiento de las áreas turísticas consolidadas de litoral a través de la introducción de nuevas plazas turísticas, se ha complementado y, en algunos casos, sustituido por la implementación de políticas, programas, planes y proyectos de regeneración, en cuanto se daba una situación paradójica: mientras que las urbanizaciones turísticas más recientes han “colonizado” nuevos espacios, las más antiguas, con peores condiciones de explotación y competitividad, se han localizado en los sectores de litoral más privilegiados desde el punto de vista del potencial turístico (Simancas, 2015).

Desde este punto de vista, la regeneración de las áreas turísticas de litoral se ha convertido en un eje estructural de las políticas públicas, sobre todo, en aquellos casos en los que no es posible el citado rejuvenecimiento por incorporación de nuevas plazas alojativas o existe una presión por parte de los actores locales para que se intervengan sobre las zonas turísticas obsoletas. Sin embargo, para hacer alusión al conjunto de intervenciones sobre los espacios públicos y privados se emplean términos de manera ambigua que generan confusión e imprecisión en el lenguaje y ponen de manifiesto una indeterminación conceptual y metodológica. Para evitar las interpretaciones contradictorias derivadas de esta imprecisión, este trabajo pretende hacer una propuesta de homogeneización conceptual de los términos que se utilizan en los procesos de intervención en la ciudad turística, con el fin de unificar el lenguaje y definirlo de modo claro y unívoco. Con el fin de dotar de una dimensión aplicada (no especulativa) a los diferentes enunciados generales, nos basaremos en la política de renovación aplicada en las Islas Canarias (España), uno de los principales destinos europeos de turismo vacacional de masas, especializado en el producto “sol y playa”.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA: LA IMPRECISIÓN DE LOS TÉRMINOS

El período transcurrido entre 1960 y 1980 en España es el intervalo en el que hasta la fecha, se han dado los mayores crecimientos en número de unidades alojativas². Una de cada tres viviendas/alojamientos en el país se construyó durante estos veinte años. El «building-boom» experimentado en dicho intervalo ha condicionado necesariamente el futuro de los entornos urbanos, incluidos también las ciudades turísticas. La depreciación, más o menos simultánea del contingente edificado durante dicha etapa, demanda 50-60 años después soluciones que afrontan una necesaria reflexión sobre cómo afrontar la depreciación de los edificios (Temes, 2008).

Tomando como referencia el dato de viviendas según el año de construcción por provincias de España (Tabla 1), resulta que al menos el 33% de los edificios fueron construidos entre la década de los 60 y los 70. Si bien a escala nacional, el 21% de los municipios se encuentran en este caso, la situación evaluada en número de edificios y viviendas es aún más intensa al tratarse de los municipios que albergan las capitales de provincia y los núcleos turísticos principales concentrados en el litoral levantino, el litoral andaluz y las costas canarias y baleares. En número de viviendas podemos decir que representa casi el 35% de la totalidad del parque edificado en España³. Esta

² Incluso más que en las dos últimas décadas en España (1990-2010), donde el crecimiento en viviendas ha llegado a ser el mayor de Europa

³ Esto significa un total de 2.595.303 edificios de acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda de 2001.

situación se reproduce de forma prácticamente idéntica en el archipiélago canario, marcando una seña de identidad que caracteriza a las ciudades españolas. Una de cada tres viviendas o alojamientos del parque edificado actual tienen entre 30 y 50 años, y esta situación en Canarias es compartida tanto en los espacios residenciales como en los de uso turístico.

TABLA 1. VIVIENDAS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA

	<i>Décadas 40-50</i>	<i>Décadas 60-70</i>	<i>Década 80-90</i>	<i>Década 90-11</i>
<i>TOTAL</i>				
Porcentaje	10,57%	34,05%	25,92%	17,25%
España	25.208.625	2.664.945	8.584.555	6.533.390

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011.

Como consecuencia de esta realidad, desde hace unos años, se comienza a tantear un marco jurídico específico que cuente con la ciudad existente y deteriorada, para integrarla dentro de las políticas de ordenación del suelo. El espejismo de un territorio ilimitado que protagonizó algunos episodios de nuestro último período de crecimiento urbano, se ha desvanecido recordando el potencial de la reutilización de la ciudad ya hecha. Frente a este recuerdo, en los ámbitos turísticos, también se han tomado medidas dirigidas a procurar la actualización de sus infraestructuras.

Esta pretensión ha marcado el diseño e implementación de la moratoria turística de Canarias (Simancas, 2015). Como es sabido, se trata de una política pública de regulación del mercado a través del establecimiento de límites, ritmos y tipos de crecimiento de la oferta de alojamiento turístico, que, iniciada con dicho Decreto 4/2001, continuó con la Ley 19/2003, por la que éstas se aprobaron, y se ha prolongado hasta la actualidad en virtud de las Leyes 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, y 9/2015, de 27 de abril, que han modificado sustancialmente las pretensiones iniciales. Si bien la moratoria turística se justificó inicialmente por la necesidad de modular unas extraordinarias expectativas de crecimiento de la oferta de alojamiento turístico, con el consiguiente desfase entre la oferta y la demanda, ha supuesto un verdadero proceso de reconversión de este destino turístico, con el fin de proceder a su reposicionamiento competitivo. De esta manera, el principal propósito que se ha marcado el gobierno regional ha sido procurar e incentivar las iniciativas de actualización y mejora de los destinos, entendiendo por éstos al conjunto del espacio turístico, en el que la mejora no sólo alude a los establecimiento de alojamiento turístico de gestión privada sino también a la mejora de las urbanizaciones, su espacio público y medio ambiente.

Ahora bien, a pesar de que sobran razones que argumenten la necesidad de una puesta al día de las áreas turísticas debido a su madurez, envejecimiento o deterioro, la realidad es que los resultados después de una década son escasos y la inercia al cambio resulta muy costosa de romper. Algunos autores (Villar, 2009; Domínguez y Muñoz, 2012; Santana, 2010; Simancas, 2010, 2012 y 2015) defienden que parte de la responsabilidad de estos escasos resultados se deben a la compleja estructura legislativa que se ha ido construyendo entorno a los procesos de intervención en los espacios turísticos consolidados. El legislador ha ido dando forma al marco normativo, ensayando a la vez las definiciones a medida que el propio escenario turístico y político se iba aclarando. Lejos de favorecer las iniciativas, la maraña jurídica ha complicado todo el proceso dejando inertes los incentivos y las medidas que trataban de favorecer este impulso. En esta misma dirección, no sería descabellado pensar, que una parte de la responsabilidad correspondiente a la escasa efectividad que hasta ahora han tenido las medidas de fomento a la rehabilitación y reforma de la oferta turística edificada, se deba también a la imprecisa definición terminológica a la hora de referirse a una u otra forma de intervenir sobre el espacio turístico consolidado. No tener la seguridad de que los agentes que participan en este proceso se refieren a lo mismo al utilizar términos como 'rehabilitación arquitectónica', 'regeneración urbana', 'renovación de establecimientos' y un largo etcétera de proceso de intervención en "re", han hecho desdibujar a menudo la rotundidad del

problema, en cuanto, como señalan Vera Rebollo et al. (2011), son utilizados de forma simultánea, indistinta, ambigua, como si se tratara de sinónimos, y, en ocasiones, de manera equívoca.

La realidad es que estas expresiones no han surgido de manera espontánea en torno a las ciudades turísticas. Con anterioridad, como ya dijimos, han tenido una primera aplicación en la ciudad residencial, donde el amplio frente edificado ha anticipado el debate sobre la ciudad consolidada que se envejece. Sin embargo, tampoco aquí la precisión terminológica ha corrido mejor suerte. La precipitación de los acontecimientos, el uso de términos heredados de otras lenguas y el empleo de las expresiones con significantes diferente en las distintas disciplinas que convergen en torno a la intervención en la ciudad, dieron como resultado también un panorama confuso desde el punto de vista de la precisión epistemológica.

Por otra parte, en la medida en que *“existen diferentes soluciones a la necesidad de repensar el modelo clásico, convencional e indiferenciado de sol y playa”* (Antón, 2005: 316), no hay soluciones definitivas para la recuperación de la competitividad de esas áreas turísticas y que, en su mayoría, se encuentran al final de la primera etapa o el principio de la tercera del proceso secuencial de generación → degeneración → regeneración. Tampoco sirven las recetas copiadas miméticamente de experiencias previas de otros lugares —exitosas o no—, así como las meras acciones normativas, que, a modo de medidas paliativas, encajan en una legislación o mandato. Por el contrario, partiendo de la premisa de que estas áreas turísticas se comportan como sistemas complejos adaptativos, la corrección de su obsolescencia —y, por tanto, su mantenimiento y recuperación competitiva— requiere de la aplicación de un amplio y diverso espectro de soluciones correctoras.

Por último, diversos trabajos han abordado los procesos de renovación en Canarias, entre los que destacamos los de Mirallave (2004), González, León y Padrón (2006), Chinchilla (2009), Dorta (2011, 2013 y 2015), Dorta y García (2010), Llorca y Sosa (2010), García (2010 y 2015), Simancas (2010, 2011, 2012, 2013 y 2015), Simancas, De Souza y Núñez (2010), Simancas y García (2010), Simancas et al (2015) y Villar (2016). Sin embargo, a excepción de Simancas (2010), ninguno ha centrado su atención precisamente en intentar deslindar las diferencias entre los distintos términos.

Estas cuestiones hacen relevante abordar un proceso de sistematización y definición concreta de cada tipo de intervención en los establecimientos de alojamiento turístico, atendiendo al contexto específico de la actividad turística.

3. MATERIAL Y MÉTODO

La presente propuesta conceptual toma como referencia de partida el trabajo “Diseño de cuestionarios de alojamiento turístico. Cuestionario de renovación y cuestionario de infraestructuras, equipamientos y servicios”. Se trata de un documento elaborado por profesores e investigadores en formación pertenecientes a la Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel de la Universidad de La Laguna y de la Unidad Mixta de Metodología e Investigación en Estadística Pública entre la Universidad de La Laguna y el Instituto Canario de Estadística, durante los meses de noviembre y diciembre de 2015 a partir del encargo realizado por este último. Este trabajo se marcó como objetivo diseñar dos cuestionarios, uno referente a la renovación de alojamientos turísticos colectivos, como módulo anexo a la Estadística de Construcción de Edificios (Licencias municipales de obra), y otro de infraestructuras, equipamientos y servicios, como módulo anual de las Encuestas de Alojamiento. El propósito era doble: por un lado, contar con una clasificación sistemática de las licencias destinadas a la renovación turística en función de la naturaleza-contenido de la reforma y de su ubicación en los alojamientos (habitaciones, espacios comunes, espacios libres, etc.); y por otro lado, esa iniciativa debería pasar por la homogenización y mejora de la precisión de los distintos tipos de intervención realizados sobre la oferta turística consolidada.

Para la obtención de información se ha empleado una investigación de tipo exploratoria. Así, se ha realizado una búsqueda intensiva de información a modo de antecedentes en materia de renovación edificatoria. Ésta fue contrastada con agentes del sector turístico, investigadores y expertos en la materia. El manejo exhaustivo y sistemático de esa literatura especializada y de estudios sectorizados

ha resultado decisivo. Su recopilación, manejo y sistematización nos ha permitido una “puesta al día” y un conocimiento de la labor y aportaciones que han realizado otros investigadores y técnicos desde diversos campos del conocimiento, identificando los vacíos en esta materia.

Las normas y los actos jurídicos constituyen el marco general que han definido y establecido los objetivos, los principios de actuación de los poderes públicos, las determinaciones, las técnicas y, en definitiva, las reglas mínimas y necesarias para el desarrollo y la ejecución adecuada y reglada de las aspiraciones y estrategias planteadas en materia de renovación. Por ello, la información jurídica legislativa ha resultado imprescindible, debido a su capacidad para establecer pautas de comportamiento vinculantes y de obligado cumplimiento para los agentes, públicos y privados, en forma de derechos y obligaciones. La lectura de sus preámbulos y exposiciones de motivos ha arrojado numerosas e interesantes ideas y reflexiones acerca de las pretensiones y objetivos del legislador y, por ende, del Ejecutivo. También se ha realizado un análisis pormenorizado de su contenido técnico (elementos, características, determinaciones y obligaciones), al constituir los recursos operativos básicos, a la vez que contienen los objetivos, mecanismos e instrumentos para su adecuada implementación. En este sentido, la normativa que hemos utilizado como referencia es la siguiente:

- Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias,
- Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo
- 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
- Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana
- 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.

Por último, la consulta de “literatura gris” ha resultado de igual importancia. Como es sabido, este término hace referencia al conjunto de documentos de muy diversa tipología que no se han editado, o si se han publicado se han distribuido a través de canales poco convencionales. Dentro de este grupo se ha trabajado fundamentalmente con estudios, informes, proyectos y documentos de trabajos inéditos de carácter técnico o de discusión, con una edición y distribución limitada —generalmente al peticionario o al que lo ha elaborado—, un acceso restringido —uso interno—, resultante de la actividad de un determinado organismo y elaborado con un objetivo concreto. Esta fuente nos ha proporcionado una información muy valiosa, original, inédita y de investigación aplicada. A su vez, hemos sido conscientes de sus debilidades, entre las que destacamos las siguientes: a) la gran heterogeneidad y ausencia de directrices formales en su elaboración, por lo que cualquier intento de normalización y sistematización ha constituido una labor compleja; b) no presentan, en numerosas ocasiones, una documentación paralela que recoja las causas por la que se originaron, así como su metodología de elaboración; c) suelen generarse con “gran rapidez”, lo que repercute en su tratamiento documental y, sobre todo, en su rigor científico; y d) los elementos de identificación y descripción de este tipo de documentación varían sustancialmente en función de la utilización y destino final de la información que contienen.

Desde el punto de vista metodológico, tomando como referencia la propuesta de Moya y Díez (2013), que aporta una propuesta de definición, basada principalmente en la experiencia de la ciudad residencial, partimos del planteamiento que una intervención supone cualquier tipo de actuación que tenga como objetivo el cambio o la transformación en un edificio o un entorno urbano, en el que se han detectado previamente déficits en su funcionamiento o en su rentabilidad. Con esta definición

desligamos la acepción genérica de "intervención" de cualquier escala y de la acción física. Por tanto, pueden ser de tipo físico, espacial, económico, de gestión, o de todas ellas juntas, con voluntad de cambio sobre una realidad existente o sobre un modelo de explotación o negocio en el que se sustenta una explotación turística.

En este punto es interesante hacer una aclaración que tiene sentido especialmente en los espacios turísticos. Cuando hablamos de renovación, reforma o mejora y actualización de la actividad turística, con frecuencia, de manera precipitada reducimos las opciones centrándonos en actuaciones siempre de carácter físico como representativas de dichas iniciativas. Sin embargo, hemos de recordar cuál es el objetivo real de estas acciones de mejora. Su propósito principal no es satisfacer el ornato, ni garantizar la estabilidad estructural, ni las condiciones de acondicionamiento de los alojamientos. Para cumplir estos requisitos, el turismo, como cualquier otra actividad dada en un entorno urbano, está sometido a un marco jurídico de larga tradición en las condiciones de mantenimiento y estabilidad. Por el contrario, su objetivo fundamental es corregir su deterioro y obsolescencia, entendida esta última como una situación de *old-fashioned* (*pasado o fuera de moda*), la cual no surge necesariamente por un mal funcionamiento de su gestión, sino porque su tipología, utilidad o funcionalidad se vuelve insuficiente o es superada por los gustos, motivaciones y exigencias de la demanda (Antón, 2004), y, por ende, a las nuevas tendencias del mercado, a la que no puede adaptarse y dar una respuesta (Simancas y Hernández, 2015).

Para lograr lo anterior y como medio necesario para conseguir la finalidad última de la transformación, es necesario en muchos casos realizar obras con distinta intensidad y escala, que afecten a veces sólo al espacio privado y otras también al público. Con ello no queremos decir que todas las intervenciones en los espacios turísticos estén encaminadas únicamente a cambiar su modelo. Hay muchas que se conformarán con una actualización física de las instalaciones, de estricto mantenimiento y ornato (conservación). Sin embargo, debemos subrayar, siquiera como contraste respecto a los modelos de mejora en la ciudad residencial, que en la actividad turística subyace siempre la opción de un cambio de modelo no solamente físico sino también funcional. Por tanto, los procesos de renovación incluyen tanto actuaciones físicas sobre el *hardware*, como intervenciones sobre elementos más relacionados con la operativa y la funcionalidad, es decir, el *software* (Simancas y Hernández, 2015). También es necesario recordar que todo proceso de actualización y mejora, especialmente en una actividad como la turística en la que el territorio y su geografía supone una parte esencial del producto, las consideraciones relativas a la reducción de impactos, recuperación de paisajes o mejora de la vertebración territorial, suponen otro vector básico de la discusión. Esta reflexión es necesaria ponerla de relieve pues cuando plantemos la necesidad de dirimir dentro del ámbito turístico el significado de muchas de los términos y expresiones en base al prefijo "re", se albergan no sólo operaciones físicas sino también de "reintegración territorial" y de "reinversión" de los modelos y fórmulas de explotación, gestión y venta de la oferta turística.

Siguiendo, de nuevo, a Moya y Díez (2013), en toda intervención puede distinguirse "acciones" y "procesos". Las primeras hacen referencia a tres tipos: a) la ejecución material de la intervención, identificándose con lo que en la normativa urbanística se ha denominado con frecuencia como obras (mayores y menores en edificios y de infraestructuras en el espacio público); b) aquéllas que tienen la vocación de mejorar el entorno de la ciudad turística, recuperando el territorio y el paisaje que, en ocasiones, supuso el sustento inicial del desarrollo turístico; y c) el conjunto de iniciativas encaminadas a transformar el modelo, pudiendo ser de diferente escala y de naturaleza pública y privada. Por su parte, el término "procesos" alude a los procedimientos y metodologías para llegar a las acciones, que engloban y articulan. Así, mientras las acciones corresponden a la escala edificatoria o urbana restringida, los procesos a la escala urbana amplia.

Las acciones de carácter físico se clasifican en función del grado de permanencia del sustrato existente (con o sin demoliciones), su grado de transformación volumétrica (con o sin aumento de volumen), y el grado de transformación de su organización interna (con o sin reorganización interna) (Moya y Díez, 2013). Entre las acciones de mejora territorial, hemos de distinguir aquellas que tratan de reintegrar los tejidos turísticos, los que tratan de rescatar y potenciar el paisaje original del asentamiento y los que pretenden mejorar las condiciones ambientales de los desarrollos en relación

a su relación con el territorio. Entre las acciones dirigidas a un cambio de modelo, podemos hablar de las acciones encaminadas a la implementación de cambios en los modelos de negocio, la estructura organizativa y de los recursos humanos, las formas de segmentación, los canales de comercialización y venta, los mecanismos de prestación de servicios, etc.; en este sentido, la renovación de los alojamientos turísticos se plantea en torno a actuaciones de innovación y de creación de nuevos productos que sean atractivos, diferenciados y que estén dirigidos a diversos segmentos de clientes. Por su parte, los procesos abarcan a aquellas iniciativas que, en su conjunto, encadenan las acciones a partir de una planificación, así como ofrecen métodos de cambio tanto en la realidad física como en los modelos turísticos. Tienen un carácter sectorial, cuando se centra sólo en un tipo de problemática, integral, cuando se trata de diseñar una intervención en la que se atiendan coordinadamente a varios tipos de déficit. A diferencia de lo que sucede en el ámbito residencial, dentro de las intervenciones de carácter turístico no será habitual incorporar la variable sociológica como una parte más de las estrategias de mejora en los entornos. El hecho diferencial que confiere a los vecinos de las áreas residenciales el carácter de ciudadanos, y por tanto de residencia permanente en el entorno urbano objeto de intervención, hace que esa perspectiva socioeconómica, vinculada habitualmente a situaciones de desfavorecimiento y vulnerabilidad tengan sentido en las intervenciones sobre la ciudad residencial y no sobre los destinos turísticos. Sin embargo, en los últimos tiempos, dado las externalidades negativas que tanto la residencialidad como las viviendas vacacionales están teniendo en algunos ámbitos, parece cada vez más necesario el concurso también de dichas consideraciones.

4. UNA PROPUESTA DE CLARIFICACIÓN CONCEPTUAL DE LAS INTERVENCIONES EN LAS ÁREAS TURÍSTICAS

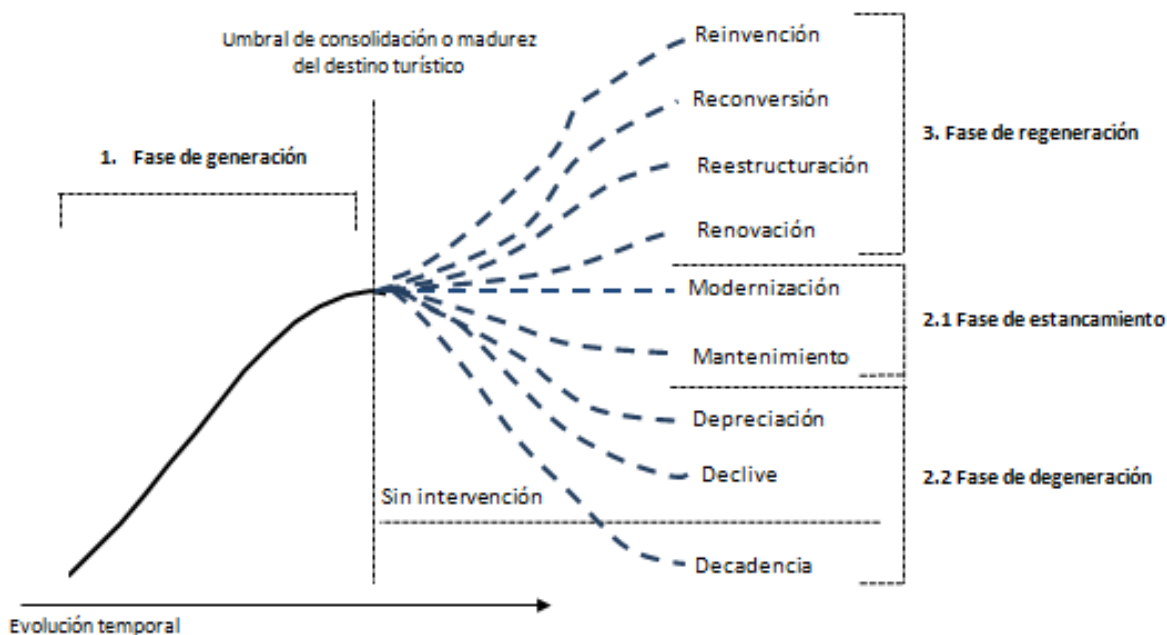
4.1. INTERVENCIÓN EN LAS ÁREAS TURÍSTICAS CONSOLIDADAS

Siguiendo el proceso secuencial de generación-degeneración-regeneración de las áreas turística de litoral (figura 1), la obsolescencia de un destino turístico provoca su declive, llegando, incluso, si no se interviene, a la decadencia. Esto sucede con los tres tipos de áreas turísticas que las DOT califican como “agotadas” en función de las diferentes situaciones territoriales que las caracterizan:

- a) La oferta turística se encuentra en declive o en riesgo de entrar en declive, al producirse su inadecuación, debido a la antigüedad de los edificios y a la necesidad de su adaptación a los requerimientos de la demanda (DOT 20.4.b), como reflejan los bajos índices de satisfacción, los problemas de comercialización y el descenso de la ocupación respecto de otros ámbitos de la misma zona turística (DOT 20.4.d).
- b) Se trata de áreas “saturadas”, en cuanto su capacidad de carga se encuentra agotada (DOT 25.2.e y 26.4) al exceder el límite de densidad bruta de 200 plazas por hectárea (DOT 20.4), o lo que es lo mismo, 50 m² de parcela por plaza alojativa, parámetro inferior al mínimo exigido en el Decreto 10/2001, por el que se regulan los estándares turísticos. Se trata de áreas en las que no sólo es preciso evitar nuevos crecimientos turísticos, sino también proceder a la disminución de su densidad y capacidad alojativa (DOT 20.3.a) a través de acciones de esponjamiento, así como a la corrección de los déficits en infraestructuras y equipamientos.
- c) Constituyen zonas insuficientemente dotadas —o al menos, con unos niveles y formas poco adecuadas—, que, en relación con su capacidad alojativa, presentan deficiencias en materia de infraestructuras viarias, saneamiento, abastecimiento de agua o recogida de residuos, conforme a lo establecido en la normativa sectorial vigente (Decreto 10/2001) y que requerirán de operaciones limitadas para corregir dichas insuficiencias infraestructurales y de equipamientos.

Por su parte, la doctrina ha utilizado un amplio abanico de denominaciones a la hora de matizar las distintos tipos de intervenciones en la ciudad. En nuestro caso, tomando como referencia la propuesta realizada por Simancas (2015a), las políticas, programas, planes y proyectos pueden clasificarse en tres tipos en función de su distinto alcance y capacidad de transformación en el citado proceso secuencial de generación → degeneración → regeneración (figura 1).

Figura 1. Estrategias de intervención en destinos turísticos consolidados siguiendo el ciclo de generación-degeneración-regeneración



Fuente: Simancas (2015a).

Un primer grupo de denominaciones aluden a intervenciones y estrategias dirigidas al “mantenimiento” y, en el mejor de los casos, “modernización” de las áreas turísticas de litoral (García Torres, 2009). Se trata de acciones y procesos de tipo “singular” o blandas (Navarro, 2006), a modo de acciones de cosmética, “lavados de cara”, “lifting”, “maquillaje” y/o marketing hacia el exterior o para autoconsumo de las sociedades locales y, en el mejor de los casos, a su actualización o rejuvenecimiento (Butler, 1980; Getz, 1992). Constituyen soluciones paliativas y viables únicamente a corto plazo, que hacen que las áreas turísticas se mantengan en la fase de estancamiento (figura 1). Por tanto, supone continuar con las pautas tendenciales de desarrollo turístico de “modelos pretéritos” (Santos y Pavón, 2010: 186).

En segundo lugar, existe el conjunto sistémico de estrategias de regeneración sobre el destino turístico (a diferente escala) y la estructura del área turística o sobre partes concretas (establecimientos turísticos de alojamiento, infraestructuras y equipamientos), susceptibles de aplicarse en la fase de reorientación definida por Agarwal (1994), que se ubica entre la de estancamiento y post-estancamiento (Priestley y Mundet, 1998). Su implementación ha pretendido “introducir dinámicas de cambio apoyadas en nuevos criterios y paradigmas” (Santos y Pavón, 2010: 186), dirigidas a generar transformaciones estructurales en el modelo territorial-turístico. El fin último ha sido adaptarlos a las nuevas tendencias y, sobre todo, modificar su dinámica negativa de degeneración (figura 1), logrando su “revitalización” (Oreja, 1999) o “reposicionamiento” competitivo (Camisón y Monfort, 1998).

El tercer grupo de intervenciones abarca una diversidad y gradiente de políticas, programas, planes y proyectos que abarcan un amplio y diverso conjunto de términos “re”. En función de su intensidad e impacto —entendido como un cambio—, éstos han comprendido desde las dirigidas a la “renovación” y “reestructuración” del destino y/o áreas turísticas (Antón, 1998, 2005 y 2011; Santos y Fernández, 2010; Vera, González y Capdeón, 2010; López Olivares, 2011; González Reverté, 2012; Vera y Baños, 2013), hasta las que pretenden una cierta “revolución”, en cuanto implican un cambio de paradigma en el sentido que daba Kuhn al término y, por ende, una transformación total del modelo turístico. En estos casos, se trata de proceder a su “reconversión” y “reorientación”

(Agarwall, 2002; Exceltur, 2003; Perelli del Amo y Prats, 2007; Rullán, 2008), e incluso, en los casos extremos, “reinención” (González y Antón, 2008).

Este amplio conjunto de definiciones, en muchos casos redundantes o equivalente requieren un proceso de sistematización y simplificación que procure dar orden a las intervenciones tanto en el espacio público como en el privado

4.2. INTERVENCIONES EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS CONSOLIDADAS

La importancia de los espacios públicos de las áreas turísticas radica, entre otras cuestiones, en que resulta ser el espacio de convivencia de todos los visitantes. Es además soporte de las circulaciones y referencia del paisaje urbano, determinado, en última instancia, por la propia parcelación y los sistemas de ordenación utilizados en cada caso.

Por ello resulta esencial implementar un programa de actuaciones que rediseñen el espacio público de las áreas turísticas desde la premisa de que la renovación del espacio urbano es una operación absolutamente indispensable e indisoluble de la remodelación de los espacios edificados (establecimientos y oferta de servicios). Ésta no sólo sirve para hacerlas viables, o al menos, más visibles. También las favorece en cuanto implica inversiones que, a su vez, expresan el interés y compromiso de las administraciones públicas por evitar o frenar el declive de las áreas/zonas turísticas que se encuentran en esa posición.

4.2.1. Renovación urbana, regeneración urbana y rehabilitación urbana

La intervención por “renovación urbana” queda definida en el Real Decreto 233/2013 en su art. 25 como: *“la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, de urbanización o reurbanización de espacios públicos y, en su caso, de edificación en sustitución de edificios demolidos, dentro de ámbitos de actuación previamente delimitados.”* Por su parte en el ámbito turístico, el art. 6 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, define estas intervenciones como: *“La renovación urbana de las urbanizaciones y núcleos turísticos de Canarias tendrá por objeto establecer las intervenciones públicas que resulten necesarias para inducir la regeneración de la ciudad turística conforme a un modelo sostenible y de calidad”*. A su vez el Reglamento de dicha Ley precisa que serán operaciones de regeneración y renovación urbanas, *“cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución”*. Lo que parece claro en estas tres definiciones es que las operaciones de renovación urbana abarcan tanto mejoras en el espacio público como en el privado y son compatibles con la demolición, sustitución, traslado y rehabilitación de edificios así como con la reurbanización del espacio público. En el ámbito turístico, como se aprecia en la Ley 2/2013 y en su Reglamento (Decreto 85/2015), la renovación urbana no tiene un carácter negativo y se usa indistintamente con regeneración urbana, enfatizando los dos términos un mismo tipo de intervención.

Esta situación no es exactamente igual en el ámbito residencial. Tal y como apuntan Álvarez Mora (2013), en la ciudad residencial tampoco hay una gran diferencia en el uso de los términos 'regeneración urbana' y 'renovación urbana'. En cualquier caso, ambos términos se usan con connotaciones negativas, al entenderse como un tipo de intervención violenta y poco considerada con la realidad urbana, más allá de la existencia de los muros físicos de los edificios.

Por su parte, el término 'rehabilitación urbana' fue el primero utilizado en la legislación canaria para referirse a las intervenciones de mejora de los tejidos urbanos y turísticos. Hemos de remontarnos a las Directrices para poder disponer de la definición de qué se entendía por rehabilitación urbana: (Directriz 73): *... las zonas urbanas con destino turístico o residencial, que, teniendo o no un especial valor cultural, precisen de su rehabilitación física, social, económica y funcional, facilitando con ello la coordinación e integración de las actuaciones de las administraciones públicas afectadas”*. Este término ha sido abandonado, y hoy ya no aparece citado ni definido en el marco legislativo turístico de Canarias.

4.2.2. Reurbanización y remodelación de la urbanización

Cuando dentro de la escala urbana nos referimos a actuaciones que afecten físicamente al espacio público, podemos hablar de dos tipos.

Por un lado, las acciones de reurbanización. Según señala el Real Decreto 233/2013, se tratan de obras de pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo. En estas también se incorporan las de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos y las destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad. Sin embargo, la legislación canaria en materia del turismo no recoge este término en ningún caso, aunque se emplean expresiones como "mejora de la urbanización" o "renovación de la urbanización", para aludir al significado resumido en el término reurbanización.

Por otro lado, la "remodelación de la urbanización". A diferencia de reurbanización, este término hace referencia a las operaciones en las que a los cambios o mejoras físicas se añaden las de reordenación o nueva formulación estructural del conjunto. Esta expresión tampoco queda recogida en la legislación canaria para la mejora de los espacios turísticos, si bien dentro de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad se alude a ella de manera indirecta cuando se habla de "...las intervenciones o actuaciones públicas en el espacio urbano o, en general en el núcleo o en la zona turística, que coadyuven a su recualificación y mejora", entre las que se cita las de *"Resolver los problemas de congestión en materia de accesibilidad y movilidad viaria, ampliar la oferta de aparcamientos en las áreas infradotadas y establecer medidas para la gestión eficaz de la red de aparcamientos, mejorar la red peatonal y el uso de vehículos no motorizados, y recuperar e incrementar en su caso el acceso público a las playas y el mar"*; en última instancia lo que se está proponiendo es una remodelación de la urbanización como propuesta de mejora de la misma.

4.2.3. Acciones territoriales para la recuperación del paisaje en los destinos turísticos

Dentro del reto de la renovación y mejora de los destinos turísticos consolidados, la reincorporación del territorio y su paisaje surge como una derivada más que forma parte del proceso global de reactivación de los destinos. La primera referencia que encontramos en este sentido la hemos de situar en las Directrices de Ordenación General de Canarias en donde se dice: *Las Directrices de Ordenación del Paisaje proporcionarán los criterios a tener en consideración en el diseño de la rehabilitación de los paisajes rurales. Los Planes Insulares de Ordenación señalarán los ámbitos territoriales de singular interés que precisen para su regeneración paisajística de políticas sectoriales integradas, que se ordenarán y gestionarán por los cabildos mediante la formulación de Planes Territoriales Especiales de rehabilitación del paisaje. Específicamente, tendrán por objeto la ordenación de rutas turísticas, principales vías de acceso, ámbitos de singular significación cultural o paisajística y, en general, el entorno de los elementos naturales o culturales definidores de la imagen de la isla. (Dir. 113.3).*

Si bien en esta primera referencia se incorporan términos como 'rehabilitación del paisaje' o 'regeneración paisajística', estas expresiones quedarán abandonadas posteriormente al mismo ritmo que aumentaba la intensidad de argumentos e ideas para centrar el debate en el espacio urbano de las áreas turísticas. De hecho hoy sólo en 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, se hace una tímida alusión en el art. 3 a los aspectos de integración y reducción de los impactos a través de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad: *"Definir criterios y pautas de integración paisajística de edificios y espacios públicos"* y *"eliminar las barreras arquitectónicas y corregir los impactos ambientales"*.

4.2 INTERVENCIONES EN LOS ESPACIOS PRIVADOS DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS CONSOLIDADAS

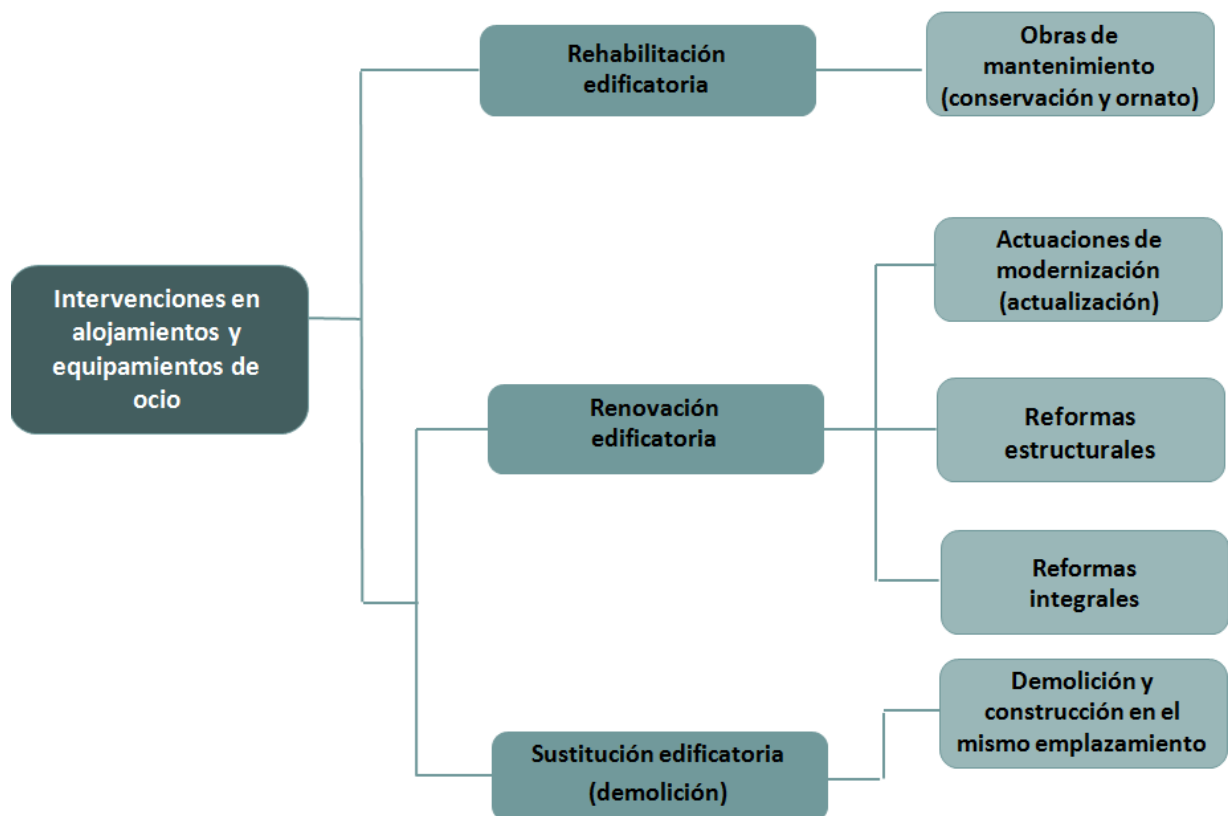
Los espacios privados, conformados por los establecimientos de alojamiento turístico y los equipamientos de ocio —o mal llamados “complementarios”—, constituyen verdaderos “activos” de las áreas turísticas de litoral, conformado una parte importante de su potencial turístico. Ello explica que en la propia Exposición de Motivos de la Ley 6/2009 se reconoce que “[...] *el proceso de renovación de la planta alojativa que debe constituir el eje fundamental de la cualificación de la oferta turística canaria, junto con el equipamiento complementario ambiental territorialmente sostenible, no ha alcanzado suficiente impulso*”.

A este respecto, resulta de gran interés la distinción que se hace en el artículo 2 del Decreto 138/2010, de 23 de septiembre, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos contenida en la Ley 6/2009, de un establecimiento alojativo “deteriorado” y “obsoleto”: mientras que para el primero corresponde a aquellos en los que se produce una falta de conservación, un menoscabo y un quebranto que presentan los elementos estructurales y accesorios del edificio, las instalaciones o dotaciones técnicas y el equipamiento turístico complementario, de ocio, salud o deportivas del mismo, la situación de obsolescencia se refiere a aquella que se produce por un grado de inadecuación de la funcionalidad, la seguridad, la habitabilidad o calidad ambiental del edificio, del equipamiento turístico complementario de ocio, salud, deportivas o de esparcimiento o de las instalaciones técnicas, a la ordenación turística vigente o, en general, a la normativa que fuera de aplicación. Ambas situaciones producen externalidades negativas sobre el resto del sector y el área turística (Simancas, 2011).

Las intervenciones en los alojamientos turísticos y en los equipamientos de ocio no sólo deben corregir ambas situaciones. También deben permitir integrar innovaciones, soluciones técnicas actualizadas y obligaciones normativas relacionadas con el uso eficiente de energías y consumos de agua, así como la incorporación de soluciones arquitectónicas bioclimáticas en los equipamientos, cuestiones cada vez más apreciadas por los clientes, con el consiguiente impacto sobre los indicadores del negocio turístico y de la rentabilidad empresarial de los alojamientos turísticos, sobre todo, la tarifa media diaria (ADR) y los ingresos medios por habitación disponible (RevPAR).

Considerando la dificultad de reconversión o readaptación de las instalaciones en caso de modificarse la finalidad o uso de los establecimientos alojativos y la excesiva rigidez de sus estructuras físicas, como indica Simancas (2010), tales actuaciones van desde la mera intervención física y la rehabilitación edificatoria, que comprenden la obra menor o de estricto mantenimiento y ornato (conservación), hasta otras dos tipos de mayor intensidad e impacto (figura 2): por un lado, aquéllas que, aprovechando los elementos estructurales y accesorios del edificio, implican, como mínimo, la modernización y mejora estética (ornato), y como máximo, aquéllas que, manteniendo las características tipológicas y funcionales básicas del inmueble, implican una modificación en profundidad de los elementos menos duraderos (instalaciones, pavimentos, acabados, carpinterías interiores y exteriores, sanitarios y otros) de las unidades alojativas y de los espacios comunes; y por otro, las que implican la demolición y reconstrucción (sustitución) de los establecimientos en la misma o en otra parcela.

Figura 2. Clasificación de las intervenciones en los espacios privados de las áreas turísticas de litoral



Fuente: Simancas (2010)

Partimos de la premisa de que se trata de intervenciones en edificios, reguladas por parámetros urbanísticos y estándares turísticos, los cuales definen las dimensiones y equipamientos mínimos en sus distintas dependencias. Por ello, la propuesta de definiciones de la terminología se ha hecho desde la perspectiva de la arquitectura y no desde el punto de vista de otras normas o ámbitos. Así, la propuesta define las acciones o actuaciones en los edificios y no en los procesos de planificación u ordenación de su entorno urbano. Esto significa que las actuaciones estarán recogidas en el ámbito de aplicación del Código Técnico de la Edificación y, por lo tanto, de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Por ello, son claramente actuaciones o intervenciones arquitectónicas, por lo que emplearemos términos y acepciones de la arquitectura.

4.2.1. Conservación edificatoria

Cuando hablamos de las acciones de conservación hemos de distinguir claramente dos ámbitos que se dan habitualmente en la disciplina urbanística: el relativo al patrimonio y el relativo a las operaciones habituales de mantenimiento y reparación de los edificios.

En el ámbito del patrimonio, la 'conservación' se define en la Carta de Cracovia de 2000 como el «conjunto de actitudes de una comunidad dirigidas a hacer que el patrimonio y sus monumentos perduren». Si bien pudiera parecer inicialmente que esta reflexión no constituye una discusión presente en los ámbitos turísticos, muy por el contrario, cada vez más se hacen reconocibles valores patrimoniales en las arquitecturas o en los trazados urbanos de muchos de los destinos vacacionales. No en vano la Fundación DOCOMOMO Ibérico dedicó su IV Congreso en 2003 bajo el título "Arquitectura moderna y turismo: 1925-1965" en el que se pusieron en valor las infraestructuras turísticas (colonias y ciudades de vacaciones, casas de veraneo y hoteles, estaciones termales y de esquí, campings y urbanizaciones), instalaciones deportivas ligadas al tiempo de vacaciones, lugares de paseo, de recreo y de descanso.

Por su parte, en la acepción del término más vinculado a las labores habituales y corrientes de mantenimiento y reparación, al margen de las tradicionales ordenanzas de conservación con los que habitualmente las administraciones locales regulaban dicho deber urbanístico, el deber de conservación aparece nítidamente definido en la primera Ley de Suelo española del año 1956, cuyo artículo 186 establecía que *“los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos”*. En el ámbito turístico, que no quedan exceptuados del cumplimiento de las mismas leyes, una de las primeras referencias al citado deber lo encontramos de forma sectorial para el archipiélago canario en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en la que en su artículo 143 se dice: *“los alojamientos turísticos deben mantenerse en las adecuadas condiciones de ornato y de funcionalidad requeridas por el uso a que se destinan y, al menos, con la calidad que fue tenida en cuenta en el momento de su clasificación”*.

Si bien hay muchas referencias a dicho deber en otros decretos, leyes y marcos jurídicos, creemos suficiente recoger las dos últimas definiciones dadas con carácter general para todo el país y sectorial turístico para terminar de fijar dicha definición.

El artículo 43 de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, establece que los establecimientos de alojamiento turístico deberán mantenerse en las adecuadas condiciones de conservación, ornato y de funcionalidad requeridas por el uso a que se destinan y, al menos, con la calidad que fue tenida en cuenta en el momento de su clasificación; de esta manera, su artículo 44 establece la necesidad de poner en práctica un programa especial de mantenimiento destinado a la incorporación de soluciones técnicas actualizadas, para conservar tanto la calidad de los establecimientos alojativos de más de diez años de antigüedad, como su categoría.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, define las obras de reparación y/o de estricto mantenimiento como *“el conjunto de trabajos y obras a efectuar periódicamente para prevenir el deterioro de un edificio o reparaciones puntuales que se realicen en el mismo, con el objeto mantenerlo en buen estado para que, con una fiabilidad adecuada, cumpla con los requisitos básicos de la edificación establecidos”*. Así, comprende tres modalidades básicas del deber de conservación:

- a) Las condiciones legales de uso: mantener la edificación o demás elementos (terrenos, instalaciones o construcciones en condiciones legales, adaptándolos si fuese necesario, para servir de soporte al uso que corresponda.
- b) El deber ordinario de conservación: mantener los inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal y ornato legalmente exigibles.
- c) Las medidas adicionales de conservación: Realizar obras adicionales por motivos turísticos, culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano

Por su parte, el artículo 22 del Decreto 85/2015, de 14 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de renovación y modernización turística de Canarias, señala lo siguiente: *“Los titulares de establecimientos turísticos están sujetos al deber de conservar y rehabilitar los inmuebles e instalaciones en las condiciones de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y funcionalidad requerida para el uso efectivo, previstas en la legislación de suelo del Estado, la normativa sectorial, la turística, o el planeamiento. Asimismo, se tendrán en cuenta, en su caso, las reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones, previstas en el artículo 10 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias”*.

En nuestro caso, entendemos los trabajos de conservación como aquellos de mantenimiento de un inmueble y el entorno que se incluyó en el proyecto de ejecución del mismo. Así, tomando como referencia la definición de la norma UNE-EN 15331:2011 *“Criterios para el diseño, la gestión y el control de los servicios de mantenimiento de edificios”*, se trata de una *“combinación de todas las acciones técnicas, administrativas y de gestión, realizadas durante el ciclo de vida de un edificio (o parte de este), destinada a conservarlo o a devolverlo a un estado en el que pueda realizar la función requerida”*.

4.2.2. Rehabilitación

La Real Academia de la Lengua define la rehabilitación como la acción de habilitar de nuevo o restituir a alguien o algo a su antiguo estado. Por tanto, supone restablecer o poner algo en el estado que antes tenía.

El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016, abarca también los espacios turísticos. Para el conjunto de programas que articula el Real Decreto se dice expresamente que: "...dichas actuaciones, además, podrán tener un efecto positivo sobre el sector turístico como palanca imprescindible del desarrollo económico de España, permitiendo actuaciones sobre determinados destinos turísticos". Específicamente, el Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, tiene como uno de sus ámbitos prioritarios de actuación las zonas turísticas. En este Real Decreto la definición de rehabilitación queda un tanto desdibujada, aproximándose más a las labores de mantenimiento habitual de los edificios expresados en el apartado de *Conservación: "Ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios. Las operaciones podrán ser de:*

- a) Su conservación.*
- b) La mejora de la calidad y sostenibilidad.*
- c) Realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad"*

Sin embargo, en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación se aclara algo más el término. Inicialmente hace una distinción habitual en este tipo de acción entre lo que se podría entender como rehabilitación parcial, frente a la rehabilitación integral. Así para la rehabilitación parcial define las siguientes categorías:

Rehabilitación a través de la adecuación estructural: Obras que proporcionen al edificio condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica

Rehabilitación a través de la adecuación funcional: La realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere este CTE. Se consideran, en todo caso, obras para la adecuación funcional de los edificios, las actuaciones que tengan por finalidad la supresión de barreras y la promoción de la accesibilidad, de conformidad con la normativa vigente

Rehabilitación a través de la remodelación: La modificación de la superficie destinada a vivienda o modificar el número de éstas, o la remodelación de un edificio sin viviendas que tenga por finalidad crearlas

A estas categorías de rehabilitación parcial nosotros añadiríamos la Rehabilitación energética pues es una constante en la demanda de rehabilitación apuntada en el Plan Nacional de viviendas 2013-16. Se entiende por "rehabilitación energética" aquellas medidas llevadas a cabo para mejorar la eficiencia en el consumo energético del edificio llevadas a cabo bien sea a través del uso de energías renovables o mejora del rendimiento energético. En 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 se fomenta como incentivo para lograr una mayor edificabilidad en las operaciones de mejora de la planta alojativa, la instalación de energías renovables, fomentando con ello este tipo de rehabilitación.

Por su parte, cuando nos referimos a una acción de rehabilitación integral, nos referimos aquella que integre todas las acciones anteriores, no necesariamente con la misma profundidad. La definición más clara la tenemos 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 en la que se dice: "*Cuando las actuaciones afecten de modo genérico a la modernización o aumento de la calidad del establecimiento, de forma que trasciendan de la mera obra menor o de estricta conservación, ya se trate de la edificación e instalaciones existentes como de la implantación de nuevos equipamientos de*

ocio, deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen el establecimiento originario, siempre que la inversión por cada plaza alojativa en el hotel o apartamento turístico supere, para cada categoría que se pretende alcanzar con la rehabilitación, el importe que se establezca reglamentariamente."

Remodelación o renovación

Las Leyes 6/2009 y 2/2013 hablan de “rehabilitaciones integrales” y “totales” para referirse a procesos de remodelación, entendidas como reformas que implican la modificación de elementos o estructuras. Se trata de intervenciones que implican un cambio integral del establecimiento de alojamiento turístico en relación con las siguientes cuestiones:

- Aunque la categoría mínima inicial no está limitada, la resultante debe ser, al menos de cuatro y tres estrellas en establecimientos hoteleros y apartamentos, respectivamente, y, en ningún caso, inferior a la sustituida (artículo 10 de la Ley 2/2013). Así, se ha articulado un interesante mecanismo por el que la obtención de nuevas plazas implica obligatoriamente la renovación de otras preexistentes.
- La conversión de la modalidad alojativa, pasando de extrahoteleros (apartamentos turísticos) a hoteleros —nunca lo contrario—.
- La incorporación de nuevos equipamientos de ocio, deportivos, culturales o de salud (artículo 13.b de la Ley 6/2009).
- Una inversión mínima por plaza de alojamiento fijada inicialmente en el Decreto 138/2010 y que la Ley 2/2013 ha incrementado en un 50%. Se trata de una inversión que hace referencia prácticamente de manera exclusiva a la ejecución material de la renovación, entiendo por tal a la obra civil, y omitiendo otras partidas claves el proceso (mobiliario, decoración, etc.). Sin embargo, supone una alta inversión económica, que complica, quizás, la viabilidad económica de la renovación edificatoria, pues, entre otras cuestiones, implica disponer del importe total de la inversión cuando un gran número de empresarios prefieren acometer reformas parciales de su establecimiento, con el fin de evitar su cierre total temporal, limita el incentivo a la renovación sólo a alojamientos turísticos superiores a tres estrellas, vincula la inversión, de forma genérica, al aumento posible de plazas turísticas (Ramón y Temes, 2014), se obvia el hecho de que no todas las plazas necesitan la misma inversión, a la vez que supone el establecimiento fijo y homogéneo de un importe, sin considerar las oscilaciones del mercado.

Por lo anteriormente expuesto entendemos que dentro de la remodelación quedarían englobadas dos tipos de intervención más, la ampliación y el cambio de uso.

Las ampliaciones implican el aumento de volumetría y superficie construida dentro de la parcela. El cambio de uso estaría directamente asociado a la incorporación de zonas del edificio o edificios colindantes, que actualmente estaban destinados a otros servicios (locales comerciales, garajes, etc.) al uso que mejor se adapte a nuestro modelo de negocio.

4.2.3. Sustitución

El término demolición no genera ningún tipo de duda o controversia ya que no es ambigua su utilización. Podremos distinguir entre demoliciones parciales y total cuando es objeto de supresión partes o todo un edificio para adaptarlo a las nuevas necesidades funcionales y estéticas, implicando cambios de volumetría y superficies construidas.

Desde las DOT, la sustitución (demolición) y traslado (total o parcial) de la capacidad alojativa y de equipamientos turísticos complementarios hacia un emplazamiento (solar) diferente al original en la misma área turística no consolidada o en otro municipio de la isla se planteó como una intervención estratégica para regenerar las áreas turísticas del litoral.

Ese tipo de actuación asistemática aporta ventajas tanto para las áreas turísticas emisoras “sobresaturadas” —concepto que no es definido en la Ley 6/2009, entendiéndose que se trata de “un grado más” en la mencionada “saturación” a la que se hace alusión en las DOT 25.2.e y 26.4)—, como para las receptoras: mientras para las primeras posibilita la disminución de la densidad edificatoria —

y, por ende, la descongestión— y la capacidad alojativa —a partir de la reducción del número de plazas turísticas—, la recuperación de la misma edificabilidad o menos de la previa, la eliminación de alojamientos turísticos obsoletos y/o antiguos, la especialización de usos (residenciales o turísticos), así como la obtención de suelo susceptible de destinarse, bien a la corrección del déficit existente de equipamientos complementarios, bien a la generación de nuevos espacios libres y dotacionales públicos (plazas, zonas verdes, equipamientos colectivos, etc.) a través de operaciones de esponjamiento; para las segundas abre la posibilidad de construir nuevas plazas de alojamiento turístico, que van a cumplir con los estándares urbanísticos vigentes (Decretos 10/2001 y 142/2010), a la vez que permite incorporar las nuevas tendencias en relación con los productos y estilos arquitectónicos, así como los criterios de cualificación (por modalidad y categoría) de la oferta de alojamiento turístico. Estas ideas de "traslado" de lo previamente demolido, permanecen en la actualidad en la legislación turística vigente en materia de renovación, definiéndose como una de los tres tipos de actuaciones de renovación y modernización turística (art. 2. Decreto 85/2015)

5. CONCLUSIONES

Uno de los problemas que hemos querido poner de relieve en este trabajo es que los procesos de renovación de los destinos turísticos en Canarias tienen que enfrentarse previamente a la ambigüedad terminológica utilizado en el marco jurídico de referencia, que dificulta sobremanera el debate sobre las formas de abordar la intervención.

Por otro lado, hablar de reformas, cambios y aumento de calidad en destinos turísticos consolidados, como es el caso de buena parte de los canarios, implica, no solamente una actuación física en las infraestructuras que dan soporte al alojamiento y la oferta complementaria. Hemos de entender la verdadera amplitud de la propuesta de actualización que implica al menos una triple visión: física, territorial y económica.

La mayor proliferación de términos y por tanto necesidad de deslindar definiciones con precisión, se da dentro de las acciones físicas. Es lógico que así sea, pues se tratan de expresiones de uso frecuente en el ámbito de la construcción y el urbanismo, que luego se han ido extrapolándose a otras disciplinas para definir acciones similares.

Por su parte, para el ámbito turístico, dichos términos han venido, en su mayoría heredados de las intervenciones propuestas en los últimos años para la ciudad residencial. La obsolescencia avanzada que muestran buena parte de las periferias de nuestras ciudades, construidas predominantemente entre los 60 y los 70, han producido un giro en las atenciones prioritarias del urbanismo de cara a los próximos años. En parte, la coincidencia de fecha de formación de muchos destinos turísticos, han marcado un camino paralelo en ambas actividades, dirigidas a lograr una actualización de las condiciones necesarias para el desarrollo de las actividades. Esta transición de términos entre el ámbito residencial y el turístico, ha contribuido en parte a trasladar contextos y problemáticas que no son afines ni compartidas entre la actividad turística y la residencial, contribuyendo con ello a aumentar la imprecisión.

Resulta sensato subrayar que esta falta de discusión o debate terminológico se debe, en gran medida, al abandono de la visión territorial como marco adecuado de discusión de la mejora en los espacios turísticos. No debemos olvidar que el turismo es una actividad que usa el territorio como soporte y como recurso, por lo que una discusión sin tener en cuenta las variables territoriales llevan inevitablemente a la esterilidad, en coherencia con lo indicado por Pié (2013: 37): *El futuro del turismo se juega en el reconocimiento del lugar y en la capacidad de explotar lo que le distingue.*

Referencias bibliográficas

- Agarwal, S. (2002): "Restructuring seaside tourism. The resort lifecycle". *Annals of Tourism Research*, 29(1): 25-55.
- Agarwal, S. (2006): "Coastal Resort Restructuring and the TALC Model", en Butler, R.W. (ed.): *The tourism area life cycle: conceptual theoretical Issues*. Channel View Publications.

Álvarez Mora, A. (2012): "Regeneración, Renovación y Rehabilitación Urbana. Tres operaciones diferenciadas, en su enfoque disciplinar, para un misma práctica urbanística de clase: La desposesión socio-espacial de los ámbitos urbanos tradicionales". *Urban NS04*: 123-126.

Antón Clavé, S. (1998): "La urbanización turística. De la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística". *Documentos d'Anàlisi Geogràfica*, 32: 17-43.

Anton Clavé, S. (2005): "De los procesos de diversificación y cualificación a los productos turísticos emergentes. Cambios y oportunidades en la dinámica reciente del turismo litoral". *Papeles de Economía Española*, 102: 316-333.

Anton Clavé, S. (2011): "Dinámicas de reestructuración de los destinos turísticos litorales del Mediterráneo. Perspectivas y condicionantes", en López, D. (ed.): *Renovación de destinos turísticos consolidados*. Valencia, Tirant Lo Blanch, pp.23-40.

Artigues Antoni A. y Blázquez Salom, B. (2012): "¿Reconversión o desregulación? Análisis de planes de reconversión turístico inmobiliaria de la Playa de Palma (Mallorca)". *Cuadernos de Turismo*, 29: 11-34

Blanco Portillo, R. (2012): "Planificación de destinos turísticos maduros. Consideraciones para su reconversión", en Vera Rebollo, F. y Rodríguez Sánchez, I. (eds.): *Renovación y reestructuración de destinos en áreas costeras. Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades*. Colección: Desarrollo Territorial, 11. Universitat de València: 55-68.

Butler, R.W. (2012): "Mature Tourist Destinations: can we recapture and retain the magic?", en Vera Rebollo, F. y Rodríguez Sánchez, I. (eds.): *Renovación y reestructuración de destinos en áreas costeras. Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades*. Colección: Desarrollo Territorial, 11. Universitat de València: 19-36.

Cáceres Morales, E. y Pescador, F. (2001): "Paisaje y urbanización turística: el caso del Sur de Gran Canaria". *Urban*, 6: 15-34.

Camisón Zornoza, C. y Monfort Mir, V. (1998): "Estrategias de reposicionamiento para destinos turísticos maduros: el caso de la Costa Blanca". *Estudios turísticos*, 135: 5-28.

Chinchilla Peinado, J.A. (2009): "La rehabilitación de los establecimientos turísticos alojativos como manifestación del desarrollo urbanístico sostenible. El ejemplo de Canarias". *Práctica urbanística*. Revista mensual de urbanismo, 87: 64-77.

Domínguez Anadón, J. y Muñoz Sosa, C. (2012): *II Informe CAPTPE sobre el Planeamiento y la Gestión Racional del Territorio en Canarias. Aportaciones al Anteproyecto de la futura Ley de Armonización y Simplificación en Materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales*. Centro Atlántico del Pensamiento Estratégico, 45 pp.

Donaire, J.A., y Mundet I Cerdán, Ll. (2001): "Estrategias de reconversión turística de los municipios litorales catalanes". *Papers de Turisme*, 29: 50-66.

Dorta Rodríguez, A. (2011): "Crisis económica y cierre de establecimientos alojativos en destinos turísticos consolidados. El caso de Puerto de La Cruz (Tenerife)", en VV.AA.: *Espacios y destinos turísticos en tiempos de globalización y crisis*. Vol. II, Madrid. AGE: 183-197.

Dorta Rodríguez, A. (2013): "Algunos apuntes sobre la renovación hotelera como estrategia de reestructuración de destinos turísticos consolidados". *Revista Turismo*, Volumen 3-4: 33-37.

Dorta Rodríguez, A. (2015). *Análisis del proceso de renovación de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: el caso de Puerto de la Cruz (Tenerife)*. (Tesis doctoral). Servicio de publicaciones. Universidad de La Laguna. San Cristóbal de La Laguna.

Exceltur (2003): *Hacia un nuevo paradigma en el modelo de gestión de los destinos del litoral mediterráneo y las islas: Los Proyectos de Reconversión Integral de Destinos Turísticos (PRIDET)*. Madrid. Área de Estudios e Investigaciones de Exceltur. 91 páginas.

Francisco, J.C. (2003): *Canarias, Moratoria y REF*. Ecopress Comunicaciones, Colección Canarias. Santa Cruz de Tenerife.

García Márquez, F. (2007): "La nueva generación de Directrices Territoriales/Turísticas y la Sostenibilidad: la experiencia canaria". *Estudios turísticos*, 172-173: 89-96.

García Torres, A. (2009): "Modernización de destinos turísticos maduros: regulación". *La administración práctica: enciclopedia de administración municipal*, 3: 267-270.

- Getz, D. (1992): "Tourism planning and destination life cycle". *Annals of Tourism Research*, 19(4): 752-770.
- González Hernández, M., León González, C. J., y Padrón Fumero, N. (2006): "Obsolescencia y políticas de renovación medioambiental en el sector turístico". *Cuadernos económicos de ICE*, 71: 153-176.
- González Reverté, F. (2012): "El modelo de reestructuración turística de la Costa Daurada", en Vera Rebollo, F. y Rodríguez Sánchez, I. (eds.): *Renovación y reestructuración de destinos en áreas costeras. Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades*. Colección: Desarrollo Territorial, 11. Universitat de València: 219-241.
- Knowles y Curtis (1999): "The market viability of European mass tourist destinations. A Post-Stagnation Life-Cycle Analysis", *International Journal of Tourism Research* Vol. 1, 4: 87-96.
- Llorca Afonso, E. y Sosa Díaz-Saavedra, A. (2010): "Procesos de reciclaje aplicados al turismo de masas en el Sur de Gran Canaria", en VV:AA: *Congreso Internacional Sustainable Building 2010* [<http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/d/D013.pdf>]
- López Olivares D. y Ferreres Bonfill, J.B. (2011): "La reestructuración de los destinos consolidados del litoral castellonense. El caso de Benicàssim (Castellón, Comunitat Valenciana)". *Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral*. Alicante.
- Marrero Rodríguez, J. R. y Santana Turégano, M. A. (2008). "Competitividad y calidad en los destinos turísticos de sol y playa: el caso de las Islas Canarias". *Cuadernos de Turismo*, 22: 123-143.
- Merinero, R. y Pulido, J.I. (2009): "Desarrollo turístico y dinámica relacional. Metodología de análisis para la gestión activa de destinos turísticos". *Cuadernos de Turismo*, 23: 173-193.
- Mirallave Izquierdo, V. (2004): "Consideraciones sobre la renovación del espacio turístico canario". *Cartas urbanas*, 9: 84-93.
- Moya González, L. y Díez De Pablo, A. (2012): "La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas", *Urban NS04*: 113-123.
- Navarro Jurado, E. (2006): "Proceso de crecimiento e intensificación de usos en los destinos turísticos consolidados", en Lacosta Aragües, A.J. (coord.): *Turismo y cambio territorial: ¿eclosión, aceleración, desbordamiento? IX Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación*. Zaragoza. Asociación de Geógrafos Españoles: 319-350.
- Oreja Rodríguez, J. R. (2000): "Revitalización de destinos turísticos maduros", en Blanquer Criado, D. (coord.): *Turismo: comercialización de productos, gestión de organizaciones, aeropuertos y protección de la naturaleza*. Valencia. Tirant lo Blanch: 199-232.
- Pardellas, X. (2006): "La competitividad territorial en el sector turístico. Notas sobre el debate conceptual y la literatura científica". *Revista de Análisis Turístico*, 1: 71-74.
- Perelli Del Amo, O. y Prats Palazuelo, F. (2007): "La apuesta por la reconversión de los destinos maduros del litoral". *Estudios Turísticos*, 172-173: 203-212.
- Pié I Ninot, R. y Rosa Jiménez, C. (ed.) (2014): *Turismo líquido*, Ed UPC.
- Priestley, G. y Mundet, LL. (1998): "The post-stagnation phase of the resort cycle". *Annals of Tourism Research*, 25: 85-111.
- Ramón Fernández, F. y Temes Cordovez, R. (2014): "Incentivos para la renovación de las infraestructuras y edificaciones en los destinos turísticos maduros de Canarias: actuaciones sin traslado de alojamientos". *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 289: 121-162.
- Rodríguez González. P. y Santana Turégano. M. (2013): "La reconversión hotelera en las regiones turísticas españolas. Rasgos y efectos generales", en *XI Congreso Español de Sociología*. Universidad Complutense de Madrid. [<http://www.fes-web.org/congresos/11/ponencias/639/>]
- Rullán Salamanca, O. (2008): "Reconversión y crecimiento de las zonas turísticas: del fordismo al postfordismo", en Troitiño Vinuesa, M. A; García Marchante, J. y García Hernández, M^a (coord.): *Destinos turísticos: viejos problemas, ¿nuevas soluciones? X Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación*: 587-626.
- Santana Rodríguez, J. J. (2010): "El proceso de adaptación del planeamiento general municipal (1999-2009)", en Santana Rodríguez, J. J. (coord.): *Diez años de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias*. Valencia. Tirant lo Blanch: 183-256.

- Santos China, M. C.; Simancas Cruz, M. y Hernández Martín, R. (2013): "Incentivos económicos a la renovación de alojamientos turísticos: el mercado de derechos materializables en plazas alojativas". *Cuadernos de Estudios Empresariales*, 23: 11-26.
- Santos Pavón, E. y Fernández Tabales, A. (2010): "El litoral turístico español en la encrucijada: entre la renovación y el continuismo", *Cuadernos de Turismo*, 25: 185-206.
- Secchi, B. (1984). Le condizioni sono cambiate. Casabella: Architettura come modificazione, (498/9).
- Simancas Cruz, M. (2010): "La renovación edificatoria de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: la experiencia de Canarias". *Revista de Geografía (Universitat de Valencia)*, 87: 23-44.
- Simancas Cruz, M. (2011): "El fracaso de la renovación de áreas turísticas consolidadas de litoral a través de la sustitución de la oferta alojativa obsoleta: la experiencia de las Islas Canarias". *Cuadernos de Turismo*, 27: 869-899.
- Simancas Cruz, M. (2012): "Evaluando políticas públicas de renovación de destinos turísticos maduros: el proceso de reconversión turística de Canarias", en VERA REBOLLO, F. y Rodríguez Sánchez, I. (eds.): *Renovación y reestructuración de destinos en áreas costeras. Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades*. Colección: Desarrollo Territorial, 11. Universitat de València: 163-200.
- Simancas Cruz, M. (2015): *La moratoria turística de Canarias. La reconversión de un destino maduro desde la Ordenación del Territorio*. San Cristóbal de La Laguna, Servicio de Publicaciones de la Universidad de La Laguna.
- Simancas Cruz, M. Padrón Candelario, E.; Rodríguez Rodríguez, Y.; Suárez Perera, D.; Díaz Benítez, J.; Ledesma González, O. y Dorta Rodríguez, A. (2015): "Aproximación al mapa de la renovación de los alojamientos turísticos derivado de la aplicación de la política turística de Canarias", en Benítez Del Rosario, J. M.; González Molina, A. y Breede Eyzaguirre, C. (coord.): *Congreso Internacional de Tendencias en Destinos Turísticos. III Foro Internacional de Turismo*. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria / Centro de Estudios Turísticos y Económicos / Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana: 657- 677.
- Simancas Cruz, M. y Hernández Martín, R. (coord.) (2015): *Reinventando alojamientos turísticos. Casos de éxito y soluciones innovadoras*. Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel-Universidad de La Laguna.
- Simancas Cruz, M., De Souza Iglesias, A. y Núñez Cano; M. (2010): "La renovación de los espacios públicos de las áreas turísticas consolidadas", en Hernández Martín, R y Santana Talavera, A. (coordinadores): *Destinos turísticos maduros ante el cambio. Reflexiones desde Canarias*. Instituto Universitario de Ciencias Políticas y Sociales. Universidad de La Laguna: 183-213.
- Soares, J., Gandara, J.M. e Ivars, J. (2012): "Indicadores para analizar la evolución del ciclo de vida de los destino turísticos litorales". *Investigaciones Turísticas*, 3: 19-38.
- Socias Camacho, J. M^a. (2000): "La modernización y reconversión de las zonas turísticas", en Petit Lavall, M^a. V. (coord.): *Lecciones de derecho del turismo*. Valencia. Tirant lo Blanch: 119-156.
- Temes Cordovez, R. (2007): *El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial*, Tesis doctoral inédita. Departamento de Urbanismo. Universidad Politécnica de Valencia, 754 pp. [<http://riunet.upv.es/handle/10251/2906>]
- Vera Rebollo, F. y Baños Castiñeira, C.J. (2010): "Renovación y reestructuración de los destinos turísticos consolidados del litoral: las prácticas recreativas en la evolución del espacio turístico". *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 53: 329-353.
- Vera Rebollo, J.F.; López Palomeque, F.; Marchena, M. y Antón Clavé, S. (2011): *Análisis territorial del turismo y planificación de destinos turísticos*. Tirant lo Blanch. Valencia.
- Vera Rebollo, J.F.; Rodríguez, I. y Capdepón, M. (2010): "Reestructuración y competitividad en destinos maduros de sol y playa: la renovación de la planta hotelera de Benidorm", en *XIII Congreso Internacional de Turismo, Universidad y Empresa*. Universitat Jaume I, Castellón.
- Villar Rojas, F. (2016): "Crónica sobre la construcción de un marco legal para la renovación del espacio turístico en Canarias". *Práctica Urbanística*, 138.

Villar Rojas, F.J. (2009): "La política turística de Canarias", en Simancas Cruz, M. (coord.): *El impacto de la crisis en la economía canaria*. La Laguna: Real Sociedad Económica de Amigos del País de Tenerife / Cabildo Insular de Tenerife, Volumen I: 469-492.

Yepes, V. (1996): "Calidad de diseño y efectividad de un sistema hotelero". *Papers deTurisme*, 20: 137-167.