



UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA

**Facultad de Geografía e Historia**

Santa Cruz de Tenerife

TRABAJO FIN DE GRADO EN GEOGRAFÍA Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO

**La residencialización de la oferta de alojamiento turístico. El caso  
del microdestino Playa de las Américas (Tenerife)**

Realizado por:

**YERAY MEDINA AGUILAR**

Dirigido por:

**MOISÉS SIMANCAS CRUZ**

(Año 2015/2016)

## ÍNDICE

<b>Resumen</b> .....	<b>3</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Introducción</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Planteamiento del problema</b> .....	<b>6</b>
2.1. La aparición de procesos de residencialización en las áreas turísticas.....	6
2.2. La regulación jurídica de los procesos de residencialización de las áreas turística.....	1
1	
<b>3. Marco Conceptual</b> .....	<b>15</b>
<b>4. Objetivos</b> .....	<b>19</b>
<b>5. Fuentes y Metodología</b> .....	<b>19</b>
<b>6. Análisis</b> .....	<b>23</b>
<b>7. Conclusiones</b> .....	<b>42</b>
<b>8. Bibliografía</b> .....	<b>43</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Apartamentos Acapulco. Uso mixto (turístico-residencial).....	7
Figura 2: Hotel Bitacora. Uso turístico. Efecuando actuaciones de mejora. ....	8
Figura 3: Apartamentos Parque Santiago I. Uso mixto (turístico-residencial).....	11
Figura 4. Manifestación territorial, funcionalidad y forma de explotación de los alojamientos residenciales por cambio de uso (de turístico a residencial) .....	19
Figura 5. Procedimiento metodológico para la modelización territorial de los procesos de residencialización en Playa de Las Américas. ....	22
Figura 6: Apartamentos Las Terrazas. Uso residencial. ....	24
Figura 7: Apartamentos Olympia. Uso mixto (turístico-residencial). ....	24
Figura 8: Hotel Mare Nostrum. Uso turístico. ....	25
Figura 9. Modelización de los usos en Playa de Las Américas.....	26
Figura 10. Modelización de la antigüedad de los alojamientos en Playa de Las Américas .....	31
Figura 11. Modelización del número de plazas alojativas en Playa de Las Américas. ..	37
Figura 12: Colegio Público Las Américas. ....	41

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Distribución del porcentaje según uso en Playa de Las Américas (2016).....	23
Gráfico 2. Distribución del porcentaje residencializado frente al turístico (2016).....	27
Gráfico 3. Distribución según la modalidad alojativa, extrahotelera y hotelera (2016).	28
Gráfico 4. Evolución del número de habitantes dentro de Playa de Las Américas (2000-2014) .....	29
Gráfico 5. Distribución de la población residente en los municipios de Arona y Adeje, según su origen geográfico (2014).....	30
Gráfico 6. Distribución del porcentaje residencializado y turístico (1971-2010 en periodos) .....	34
Gráfico 7. Distribución del porcentaje de plazas alojativas residencializadas y turísticas (1971-2010) .....	38

## RESUMEN

El mundo del turismo es una red en la que cualquier tipo de cambio en uno de sus elementos puede afectar de una manera u otra al resto del sector. La residencialización de la oferta de alojamiento turístico, es un tema de debate, siendo objeto de diferentes foros, conferencias, coloquios o jornadas, ocupando innumerables discusiones, ya que se trata de una modalidad poco estudiada, a la que no se le había dado el interés, la planificación, ni las políticas suficientes, sino que por el contrario todo se ha centrado en el “turismo hotelero” provocando una importante subestimación del “turismo no hotelero”.

La residencialización, surge principalmente por la búsqueda de una liquidez inmediata del negocio turístico, cuando este ya no es suficientemente rentable por una cuestión principal de obsolescencia (física, funcional, de modelo de negocio u organizativo, etc.) o porque es superado por una tendencia (moda) que provoca su insuficiencia. Ello genera su obsolescencia, debida no necesariamente a un mal funcionamiento en su gestión, sino porque su utilidad se vuelve insuficiente o es superada por una tendencia o moda que de alguna manera lo convierte en “old-fashion”, fuera de moda. (Simancas y García, 2013). Ello puede motivar su posterior salida del mercado turístico, que, a su vez, explicaría el cambio o transformación de uso de los inmuebles turísticos a residenciales (Simancas y García, 2013).

Por tanto, la residencialización es debido a una reconversión de “plazas de alojamiento turístico regladas, consideradas legales” que pasan a “plazas de alojamiento no regladas, consideradas ilegales” por cuestiones de liquidez inmediata; donde comienzan aparecer formas tan entremezcladas como difusas de propiedad y usos que dificultan tanto su reglamentación, las estadísticas, así como una clara aproximación a la definición del concepto.

El fin último de este Trabajo de Fin de Grado es analizar los procesos de residencialización en áreas turísticas de litoral. Para ello, nos centramos en el área turística de Playa de Las Américas (Arona y Adeje, Tenerife).

**Palabras claves:** turismo, alojamiento turístico, residencialización.

## **ABSTRACT**

The world of tourism is a network in which any change in one of its elements can affect one way or another the rest of the sector. Residentialisation supply of tourist accommodation, is a matter of debate, the subject of different forums, conferences, symposia and workshops, taking countless discussions since it is a form understudied, which had not been given the interest, planning, nor sufficient, but instead everything has focused on the "hotel tourism" causing a significant underestimation of the "non-hotel tourism" policies.

Residentialisation, arises primarily from seeking immediate liquidity tourism business, when it is no longer profitable enough for a main issue of obsolescence (physical, functional, business model or organizational, etc.) or because it is surmounted by a trend (fashion) that causes its failure. This creates its obsolescence, not necessarily due to a malfunction in its management, but because its usefulness becomes insufficient or is overcome by a trend or fashion that somehow makes it "old-fashion" uncool. (Simancas and Garcia, 2013). This can motivate their subsequent departure from the tourist market, which, in turn, explain the change or transformation of use of tourist residential property (Simancas and Garcia, 2013).

Therefore, the residentialisation is due to a conversion of "regulated tourist accommodation spaces, considered legal" passing "unregulated accommodation places, considered illegal" for immediate liquidity issues; where they begin to appear as intermingled as diffuse forms of property and uses that hinder both its regulations, statistics, and a clear approach to the definition of the concept.

The ultimate goal of this work is to analyze Final Degree residentialisation processes in coastal tourist areas. To do this, we focus on the tourist area of Playa de Las Americas (Arona and Adeje, Tenerife).

**Key words:** tourism, tourist accommodation, residentialisation.

## 1. INTRODUCCIÓN

Las Islas Canarias constituyen uno de los principales destinos europeos maduros de turismo especializado en el tradicional producto sol y playa. Sin embargo, este producto ha evolucionado en las últimas décadas como consecuencia en gran medida de la globalización, que incide en el abaratamiento de los costes del transporte aéreo con la puesta en escena de las compañías de bajo coste, la aplicación de las nuevas tecnologías de la información y comunicación, la unión de los grandes operadores turísticos internacionales o la desintermediación derivada de las nuevas tecnologías entre otros aspectos. Estos procesos de cambio han motivado que al producto tradicional de sol y playa se le añada también el de turismo residencial, presentando cambios en los hábitos de la demanda en cuanto al alojamiento, incrementándose de manera extraordinaria la segunda residencia y las viviendas de uso turístico. En las islas canarias, este fenómeno puede recibir distintas denominaciones según los diferentes investigadores, existiendo las expresiones de residencialidad, residencialización o residencialismo, para referirse a los procesos que se dan en el marco de un sistema turístico (Simancas y García, 2013).

En las islas, el denominado “tercer boom turístico canario” (1997-2008), fue el que introdujo modificaciones en el modelo de alojamiento turístico, en los que destacamos los procesos de residencialidad mayormente apreciables en las islas con un turismo consolidado (Tenerife, Gran Canaria, Fuerteventura y Lanzarote) y que hasta ese momento se concentraban en núcleos tradicionales de las áreas turísticas (si los hubiera), en sus periferias o en otros municipios (próximos o no) (Simancas y García, 2013). En la actualidad nos encontramos con edificios residenciales debido al cambio de uso, hasta el punto que “la dimensión territorial de los procesos de residencialidad han alcanzado tal envergadura que la superficie ocupada por el uso residencial supera a la de alojamiento turístico” (Simancas y García, 2013).

Estos procesos han sido poco estudiados, además es difícil establecer una delimitación conceptual y estadística, incluso la propia naturaleza establece diferentes modalidades de alojamiento turístico-residencial o de servicios inmobiliarios utilizados provocado por una falta de consenso entre los investigadores, añadiéndole además el actual marco normativo de la política canaria de ordenación territorial del turismo que postula la incompatibilidad de los usos residenciales y los turísticos, al concebir a los primeros

como un fenómeno negativo, estableciendo no solo la necesidad de limitarlos, sino trasladarlos hacia otros ámbitos no turísticos, agravando aún más la dificultad del tema a tratar y con los consiguientes impactos territoriales, sociales, económicos y demográficos.

## **2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

El área de estudio, Playa de las Américas (Tenerife), constituye un destino turístico especializado en el convencional turismo vacacional de sol y playa, pudiendo calificarse como maduro, consolidado, estancado, saturado o en fase final de crecimiento, según la terminología del ciclo de vida utilizado para los destinos turísticos. Se trata pues, de uno de los centros turísticos más importantes de la isla de Tenerife, emplazado en los municipios de Arona y Adeje.

### **2.1. La aparición de procesos de residencialización en las áreas turísticas**

El microdestino de Playa de las Américas, se desarrolló durante la época de bonanza del turismo conocida como “la segunda etapa de crecimiento turístico” (1985-2000). Durante la tercera etapa de consolidación (2000 hasta la actualidad) se aprecia cambios en los hábitos de demanda, incrementándose la segunda residencia y las viviendas de uso turístico. A su vez, previamente se habían creado otros microdestinos como Los Cristianos (Arona, Tenerife), que se desarrolló durante la primera etapa de desarrollo turístico de Canarias (1960-1985). Durante la “segunda etapa de crecimiento” comenzó a contemplar procesos de residencialización.

No obstante, ambos microdestinos deben dar indicios de una realidad que es preocupante para el turismo y que en el marco normativo actual de la política canaria en materia de ordenación territorial del turismo se postula la incompatibilidad de los usos residenciales y los turísticos, al concebir a los primeros como un fenómeno negativo, estableciendo no solo la necesidad de limitarlos, sino trasladarlos hacia otros ámbitos no turísticos (Simancas y García, 2013).

Sin embargo, esta tradicional coexistencia de usos turísticos y residenciales ha venido dada por procesos de urbanización singular en los que mercado turístico e inmobiliario

se han desarrollado de forma conjunta, pero la política turística implementada a principios del siglo XXI en Canarias plantea una especialización de usos contraria a esta relación previa.

Sin lugar a dudas, nos encontramos ante un conflicto y resulta preciso afrontar una reformulación en la normativa canaria en relación con estos procesos de residencialidad, sobre todo en la actualidad donde se busca reinventar el modelo turístico de Canarias.

El origen de las edificaciones residenciales es por un cambio de uso en las infraestructuras de alojamiento turístico preexistentes. Estas se encuentran principalmente concentradas en la oferta extrahotelera (apartamentos, villas, bungalós) (García, 2012-2013), aunque también puede producirse el cambio de uso en establecimientos hoteleros. Estos últimos pueden optar por su cierre, aunque lo más frecuente es que sean objeto de cambio de titular con el fin de lograr una liquidez inmediata (Simancas y García, 2013), por cuestiones de rentabilidad (Santana, 2003).

**Figura 1:** Apartamentos Acapulco. Uso mixto (turístico-residencial).



**Fuente:** Elaboración propia.

Quizás, entre los factores más decisivos del proceso de residencialización se encuentren la escasa inversión empleada por parte de los empresarios en cuestiones de renovación edificatoria (Simancas, 2010), debido a la concepción generalizada por parte del sector privado de lograr la máxima rentabilidad a corto plazo, así como la confianza del empresariado turístico en los atractivos del Archipiélago como recurso suficiente para sostener la activa demanda turística (González, León, y Padrón, 2006). Todo sin darse

cuenta de que las operaciones de renovación son necesarias, ya que de no llevarse a cabo operaciones de mejora se entra en un proceso de deterioro y, por tanto, de descapitalización, que acentúa el deterioro de los alojamientos turísticos, con el consecuente riesgo de obsolescencia (física, funcional, de modelo de negocio, de modelo organizativo, etc.) que, a su vez, está generando el descenso continuado del valor de esos activos (depreciación) y que es susceptible de acentuarse a medio y largo plazo al disminuir la calidad de los servicios y de la rentabilidad privada (Simancas y García, 2013).

No obstante, y a pesar de conocerse la causa real de la residencialización de los alojamientos turísticos, la búsqueda a corto plazo de una rentabilidad por parte de del sector privado provoca que estos efectos se intenten corregir aplicando políticas agresivas de reducción de precios (González, León, y Padrón, 2006). Este hecho garantiza unos niveles mínimos de ocupación que garantizan una rentabilidad que, al menos, cubren los costes de explotación y, en el mejor de los casos de mantenimiento. Sin embargo, no sucede lo mismo con los márgenes de beneficios, que si se ven reducidos rápidamente, con la consiguiente repercusión sobre la disponibilidad de fondos susceptibles de ser destinados a la modernización, mejora y cualificación parcial y/o total de las instalaciones, equipos y servicios turísticos que les permita recuperar su competitividad y reposicionamiento en los mercados turísticos (Simancas y García, 2013).

**Figura 2:** Hotel Bitacora. Uso turístico. Efecuando actuaciones de mejora.



**Fuente:** Elaboración propia.

Todo ello provoca un descenso continuado del valor. Éste resulta muy atractivo para determinados segmentos de la población con un bajo poder adquisitivo pudiendo optar por la compra o alquiler de lo que hasta entonces eran unidades de alojamiento turístico. Ello podría considerarse como un elemento de primera importancia, que responde a las necesidades reales de viviendas derivadas del crecimiento de la población residente y que trabaja en las áreas turísticas o su ámbito de influencia, y en las que el atractivo de la zona, en la mayoría de los casos, la calidad en infraestructuras, dotaciones y servicios creados para el desarrollo turístico resultan decisivos a la hora de adquirir una vivienda en área turística, ya sea en propiedad o alquiler (Zapata, 2002). En otros casos más aislados, el cambio de uso responde a una intensión por parte de los propietarios de estos alojamientos turísticos extrahoteleros, de continuar con la obtención de ingresos, una vez ya están amortizados, convirtiéndose en una fuente de autofinanciación o complementaria de recursos (Simancas y García, 2013).

A pesar de que este proceso se ha centrado principalmente en aquellos establecimientos alojativos turísticos construidos entre finales de los años setenta y ochenta (correspondiendo con la primera etapa de desarrollo y la segunda etapa de crecimiento) debe tenerse en cuenta que les confiere una relativa antigüedad (García, 2012-2013). En términos generales, las inversiones efectuadas en lo turístico se deben a grandes inversiones externas, realizadas en momentos de bonanza económica y crecimiento turístico, que viene siendo lo que Santana (2003) ha denominado como “el sistema de construcción y acumulación de capitales”; se trata de una fórmula por la que diversos inversores compraron y edificaron terrenos localizados en áreas turísticas, aprovechando momentos en los que el valor estaba a la baja, entiéndase, situaciones de crisis.

Sin embargo, la dinámica de residencialización se ha acentuado a partir de la crisis financiera internacional iniciada durante el año 2007, con el consiguiente descenso en la afluencia de turistas a Canarias, dando lugar a una crisis en la demanda turística. Además de favorecer una elevada rotación de la propiedad de las unidades alojativas, acentuando el círculo vicioso hacia la tendencia lógica de residencialización (Simancas, 2010). A ello debemos añadir la aplicación 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, conocida como “moratoria turística”, que se planteó como

estrategia de limitación o moderación cuantitativa del crecimiento de la oferta alojativa derivada del denominado “tercer boom turístico”; sin embargo, su estrategia de cualificación del modelo alojativa ha agravado los procesos de residencilización (Simancas, García, Dorta, y Falero, 2011).

Este fenómeno repercute en una reducción de la rentabilidad privada y social del negocio turístico, con la consiguiente salida del mercado turístico, que, a su vez, explicaría el cambio de uso de los inmuebles turísticos a residenciales, así como la ya mencionada, rotación de la propiedad, sobre todo cuando no se cumplen las expectativas de amortización y generación de beneficios (González, León, y Padrón, 2006).

No obstante, contemplando el origen del proceso de residencialización parece no ser un problema, un fenómeno surgido a raíz de la búsqueda de una liquidez inmediata por parte del empresariado turístico, pero el problema principal no radica en este hecho, sino que con este proceso comienzan a convertirse lo que eran plazas hoteleras regladas en plazas residenciales permanentes o turísticas no regladas, ya sea tanto de uso esporádico como temporal, bien por sus propietarios, bien por terceros a través de diversas fórmulas de arrendamiento (encontrándose fuera de la oferta turística reglada) con el consiguiente impacto que implica la transformación (sustitución) incontrolada de alojamientos que son destinados a uso residencial. Por ello, el marco normativo de la política canaria en materia de ordenación territorial del turismo postula la incompatibilidad de los usos residenciales y los turísticos, al concebir a los primeros como un fenómeno negativo (Simancas, 2010) y porque al igual que mencionan (Huete, Mantecón, y Mazón, 2008) interviene subprocesos de producción, regulación y consumo.

**Figura 3:** Apartamentos Parque Santiago I. Uso mixto (turístico-residencial).



**Fuente:** Elaboración propia.

## **2.2. La regulación jurídica de los procesos de residencialización de las áreas turísticas**

Desde los inicios la legislación llegó a tolerar, e incluso, facilitar, el uso residencial en los complejos extrahoteleros. Prueba de ello es la reducción del porcentaje exigido para cumplir con el denominado “Principio de Unidad de Explotación” previsto en la Ley 7/1995, de 6 de Abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, en el artículo 38. Exigiendo que cada establecimiento alojativo o conjunto unitario de construcciones, edificio o parte homogénea del mismo se someta a una única titularidad empresarial de la actividad de explotación turística imponiendo a los propietarios la obligación de efectuar la explotación del conjunto a través de sociedades mercantiles o de un empresariado individual, estableciendo como requisitos para acogerse al mismo los de mantener las plazas de alojamiento turístico bajo un único explotador que controle, al menos, la mitad más una de las unidades de cada establecimiento o complejo turístico y disponer del título habilitante por el que los propietarios ceden el derecho de gestión de zonas comunes.

Por tanto, se pasó de las dos terceras partes contempladas en la Ley 7/1995 al 51 % en virtud de la Disposición Transitoria Única de la Ley 5/1999, de 15 de Marzo, de modificación de la Ley 7/1995, de 6 de Abril, de Ordenación del Turismo de Canarias. De aplicación al “Principio de Unidad de Explotación”. Modificando y permitiendo a su vez, que las comunidades de propietarios pudieran desarrollar esas actividades a través de los medios organizativos que crean más oportuno, previsto en el artículo 39.

No obstante, un año más tarde se produjo un cambio de planteamiento la Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias. Estableciendo un punto de inflexión, con la disposición quinta. Régimen sancionador aplicable al incumplimiento del “Principio de Unidad de Explotación”, donde se prevé que a partir del 24 de marzo de 2005, la Administración pública que gestione las aperturas turísticas podrá revocar, previa audiencia a los interesados, aquellas autorizaciones otorgadas a empresas explotadoras que no se hayan adaptado al principio de referencia antes de esa fecha. Se plantea, así la revocación por parte de los Cabildos (administración pública que gestionaba las aperturas turísticas) que a fecha de 24 de Marzo de 2005 hubieran incumplido dicho principio.

La Directriz 12. Ordenación del uso residencial en zonas turísticas 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, establece lo siguiente: *“El planeamiento evitará el uso mixto residencial y turístico en las zonas turísticas, por los efectos de deterioro de la oferta alojativa. La regulación del uso residencial dentro de zonas turísticas tendrá entre sus objetivos evitar su posible uso como alojamiento turístico ilegal”*. Considerando que *“beberán revisarse los instrumentos de planeamiento insular, general y de desarrollo que permitan el uso mixto dentro de un mismo ámbito o sector y los que admitan indistintamente uno u otro uso dentro de una misma parcela. El objeto de dicha revisión será especializar el área exclusivamente en uno u otro uso, conforme al modelo territorial establecido por el planeamiento insular. En el caso de áreas en las que se encuentren ya consolidados ambos usos, el planeamiento tendrá por objeto deslindarlos y, cuando fuera posible, ordenar el proceso de transformación hacia la especialización integral en uno u otro destino”*. Como se puede apreciar, no solo fija la necesidad de evitar el uso mixto residencial y turístico en las zonas turísticas por los efectos de la oferta de alojamiento, sino su traslado hacia otros ámbitos no turísticos, con el fin de especializar las zonas turísticas en uno u otro uso.

Este planeamiento continuó con la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, en la

que se acentúa la prohibición en cuanto a la transformación de hoteles en apartamentos, como cualquier cambio a la residencialidad, previsto en el artículo 14.

La Ley 2/2013, de 29 de Mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, sustituye a la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo; contempla y recalca la necesidad de reconducir la residencialización de los establecimientos turísticos y lograr una especialización del área turística en zonas de uso turístico exclusivo o de uso residencial. A la vez, que potencia la reconversión sin límites de determinadas promociones residenciales de viviendas individualizadas y aisladas en la modalidad turística de villas, buscando el crecimiento de la planta turística con un cambio de uso de residencial a turístico; 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: otorga la tipología de villa como una modalidad de alojamiento extrahotelero, estipulado en el artículo 5.

Por tanto, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, que ha venido a sustituir a la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, posibilita el mantenimiento de los suelos mixtos, fijando vía desarrollo reglamentario, las condiciones de compatibilidad entre ambos usos, aunque lo que plantea claramente es su especialización hacia el uso turístico y residencial, como menciona en los artículos 1, 5, y 25.

Debido a tanta legislación que supone hasta un revuelto caótico, el modelo de residencialización en los establecimientos extrahoteleros de las áreas turísticas de Canarias conlleva unos problemas:

1. El incumplimiento del citado “Principio de Unidad de Explotación”. En cuanto los edificios de apartamentos en régimen de comunidad de propietarios adquiridos antes de la entrada en vigor de la Ley 7/1995. El incumplimiento se debe a que la introducción del uso residencial provoca que las unidades de alojamiento turístico

no lleguen a más del 50 % con lo que las empresas explotadoras no alcanzan los mínimos establecidos en la Ley 5/1999.

2. Comercialización en régimen diferente al mismo. Se deriva de la práctica habitual en que las unidades de alojamiento turístico objeto posterior del uso residencial no se da de baja como tal, a pesar de que se comercializan en un régimen diferente al mismo. Además, supone un fraude fiscal y de economía sumergida por parte de sus explotadores y propietarios en cuanto satisfacen la necesidad permanente de vivienda del arrendatario y no se acogen al artículo 2 de Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
3. Deterioro del aspecto estético y estructural del complejo: Se debe principalmente a la proliferación de pequeñas obras de reforma en el exterior de la vivienda, al margen de cualquier homogenización física y estética, e incluso, carentes de licencia municipal. La sustitución del uso turístico preexistente no se acompaña de un esponjamiento urbanístico, con el fin de incrementar zonas verdes, espacios públicos y equipamientos costeros, sino que ocurre todo lo contrario. La dispersión de la propiedad de las unidades de alojamiento turístico constituye otro factor que ha contribuido el cambio o transformación hacia el uso residencial de los alojamientos turísticos, que lo padecen mayormente los extrahoteleros.
4. El afán lucrativo. En algunos casos, se llegan a ofrecer infraviviendas a rentas muy bajas y que nos cumplen unos estándares mínimos. La fragmentación de la propiedad hace que sus múltiples titulares se comporten de manera similar a microcapitalistas con la racionalidad empresaria de la máxima rentabilidad a corto plazo. No obstante, en los alojamientos hoteleros, se produce una concentración de la propiedad en un único o reducido número de propietarios, que no asumen su explotación, sino que la relegan a grandes cadenas hoteleras u holdings a través de fórmulas de franquicia, contratos de arrendamiento, explotación o similares.
5. El mantenimiento del uso mixto en un establecimiento alojativo. Este se da cuando se mantiene el uso turístico, dando lugar a un uso mixto. Resulta habitual que se produzca una competencia entre las plazas regladas y no regladas.

6. Incompatibilidades entre usos. Los usos turísticos y residenciales se encuentran en conflicto en cuanto a los diferentes hábitos, horarios, actividades, actitudes y necesidades de los residentes y de los turistas.

La Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, establece los servicios alojativos turísticos que se ofertarán dentro de las modalidades hoteleras y extrahoteleras, así como que el Gobierno de Canarias reglamentaría los tipos de establecimientos comprendidos en cada modalidad. Este mandato se ejecuta con el Decreto 142/2010, de 4 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. Con posterioridad, las Cortes Generales aprobaron la Ley 4/2013, de 4 de Junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, que añade una exclusión en el artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos, por la que quedan fuera del ámbito de aplicación de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por ello, el Gobierno de Canarias consideró necesario una regulación que determine las condiciones y requisitos que deben cumplir las viviendas vacacionales, incorporándolas a la regulación de establecimientos de alojamientos turísticos, como una nueva tipología en la modalidad extrahotelera en virtud del Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. El artículo 3 las prohíbe expresamente las edificaciones ubicadas en suelos turísticos que se encuentren dentro de las zonas turísticas o de las urbanizaciones turísticas, así como las viviendas ubicadas en urbanizaciones turísticas o en urbanizaciones mixtas residenciales turísticas, conforme a las definiciones establecidas en la Ley 2/2013, de 29 de Mayo, de renovación y modernización turística de Canarias”.

### **3. MARCO CONCEPTUAL**

Las investigaciones realizadas en referencia a los procesos de residencialidad, residencialización o residencialismo tan solo se limitan a un conjunto de trabajos abordados de manera general, incluidos en estudios más bien relacionados con cuestiones sociodemográficas de la población canaria (Martín, 1984), (Zapata, 2002), (Breuer, 2005), (Domínguez, González, y Parreño, 2008), existiendo un número muy

reducido de autores que lo hayan tratado de manera específica (Simancas, Horcajada, y García, 2009), (Simancas y García, 2013), contrastando con el importante desarrollo que ha tenido la temática en cuanto a un debate multidisciplinar, evidenciado por (Raya, 1999), (Rodríguez, Casado, y Huber, 2000), (Ros, 2003), (Huete, Mantecón, y Mazón, 2008), (Huete y Mantecón, 2010), además de resaltar mención especial a (Huete, 2010) que dentro del campo de la sociología ha realizado numerosas aportaciones.

Hemos decidido utilizar el término “residencialización” para referirnos a estos procesos. No obstante, como indican Simancas y García (2013), los términos “residencialidad”, “residencialización” o “residencialismo” son utilizadas por investigadores para hacer referencia a un conjunto variado y complejo de procesos que se dan en el marco del sistema turístico y que son de difícil delimitación.

Respecto a este fenómeno Raya (1999), lo define como un concepto intuitivo que alude a una tipología de turista determinada, no suficientemente acotado, y donde los límites de la realidad resultan confusos, este autor en la misma definición del término encuentra las posibles razones a esta larga confusión y debate del concepto en la propia complejidad de las actividades en torno al término y en la marginación que ha sufrido el segmento de turismo residencial en la política turística, además de la poca atención que se le presta desde el ámbito académico. Así pues, Huete, Mantecón, y Mazón (2008), lo denominan también como “turismo residencial” a través de una primera conceptualización que hizo Jurado en su libro de 1979 “España en venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol” y al igual que Simancas y García (2013), lo califican como una expresión que ha sido utilizada por diferentes investigadores para hacer referencia a un conjunto de procesos difíciles de delimitar entre las que se entremezclan la intensa actividad económica que gira en torno al negocio inmobiliario con aspectos propios del turismo tradicional y estos, a su vez, con algunas de las nuevas formas migratorias y de residencialidad.

Huete y Mantecón (2010) hacen nuevamente alusión al término de “turismo residencial” como un modo de vida orientado al ocio en un entorno en condiciones ambientales mejores a las del lugar de origen que pretende estudiar una realidad social en la que se entremezclan formas de movilidad que dan lugar a multitud de tipos de turistas, residentes y migrantes. Siguiendo en esta línea conceptual de turismo residencial.

Huete y Mantecón (2010), conciben el turismo como una evasión temporal de la normalidad cotidiana. No obstante, la Organización Mundial del Turismo (2008), en su propia definición del turismo como fenómeno social, cultural y económico relacionado con el movimiento de personas a lugares que se encuentran fuera de su lugar de residencia habitual, le añade además que las actividades realizadas por un visitante no conllevan necesariamente pautas diferentes a las realizadas habitualmente, sino que pueden ser similares a las mismas; una vez más, nos encontramos ante una definición que no desglosa bien la categoría de turista con la de turista residencial, ya que sus pautas de comportamiento pueden ser iguales, lo que dificulta la delimitación, conceptualización y la estadística ante este fenómeno,

Las contradicciones son constantes. Una vez más, la propia definición de Ros (2003) lleva intrínseca la contradicción, pues el término “turismo” lleva implícito connotaciones temporales y de movilidad geográfica fuera de la residencia habitual, que nada tiene que ver con el término “residencial”. Por otro lado, si me parece oportuna, la matización que hace respecto a las motivaciones de la compra de lo que denomina como “vivienda turística”, “turismo residencial”, “segunda residencia” o “turismo residencial” apoyada en razones distintas (laborales o profesionales) y donde lo habitual será hacer un uso turístico o vacacional del inmueble y donde no se excluyen supuestos de compra del inmueble para pasar largos periodos de tiempo, como ocurre en casos de jubilación.

Algunas de las conceptualizaciones más claras de “residencialización” son las que aporta Octavio y Ángelica (2012): “actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extrahotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas”.

Como conclusión, la gran mayoría de autores e investigadores consultados coinciden en que es necesario un consenso, estableciendo posibles delimitaciones, tipologías y criterios de clasificación, así como mejorar la escasa y difusa información estadística

como mencionan Ros (2003), Huete y Mantecón (2010) y Simancas y García (2013). El problema de esta variada conceptualización es que de no alcanzarse acuerdos que establezcan parámetros para estos procesos, el abanico conceptual puede diseminarse aún más.

En el caso de Canarias, después de realizar una revisión bibliográfica sobre el tema elegido encontramos una serie de estudios relacionados. Simancas y García (2013) dan cuenta que los procesos de residencialización que se producen en las áreas turísticas de Canarias derivan de dos tipos de usos y pautas de conducta de sus usuarios: el residencial-turístico o vacacional, y por otra parte, el residencial (demanda no turística). A su vez, Simancas, Horcajada, y García (2009) abordan procesos de residencialización pero mediante una modelización identificando los elementos que intervienen en la residencialización en el caso de Costa Adeje en Tenerife.

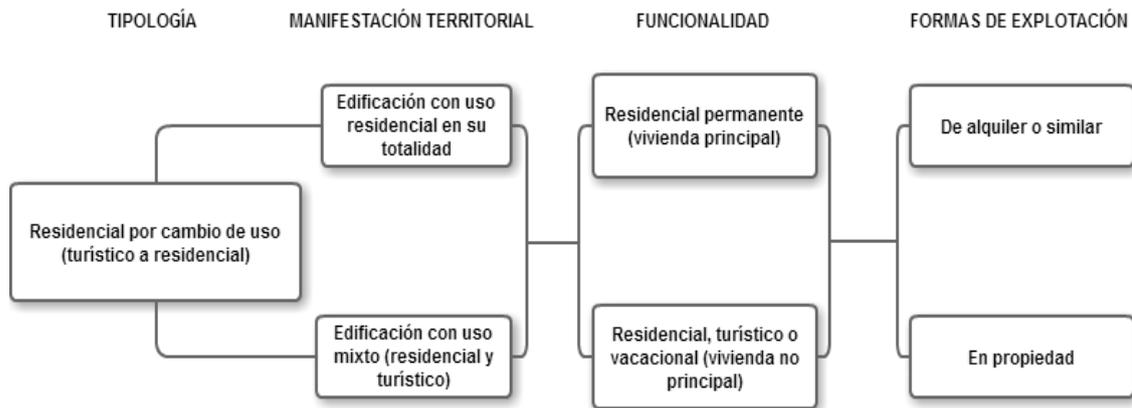
A través de la modelización llevada a cabo por Simancas, Horcajada, y García (2009), y la clasificación que hace nuevamente en Simancas y García (2013), podemos establecer una caracterización específica de los procesos de residencialización que se dan en las áreas turísticas y que exigen un estudio diferenciado. Siguiendo su clasificación, podemos diferenciar dos grandes tipos en los usos residenciales, cuya manifestación territorial es:

- a) Edificios residenciales por cambio de uso (de turístico a residencial). Donde a su vez, dentro de este se pueden reconocer dos tipologías:
  - i) Edificios completamente transformados al uso residencial.
  - ii) Edificios con uso mixto (turístico y residencial).
  
- b) Edificios dedicados originalmente al uso residencial (residencial ex novo). Constituyendo dos tipos de zonas:
  - i) Zonas urbanas en las que interaccionan edificaciones turísticas y mixtas.
  - ii) Zonas urbanas de uso exclusivo residencial.

Para ser más específicos en cuanto al fenómeno de residencialización, así como lo mencionan en las distintas publicaciones, es necesario un estudio diferenciado, por tanto, en este estudio nos centraremos principalmente en la clasificación: a) Edificios

residenciales por cambio de uso (de turístico a residencial) que emplean Simancas, Horcajada, y García (2009), y que con posterioridad también es utilizada por dos de los mismos autores Simancas y García (2013).

**Figura 4.** Manifestación territorial, funcionalidad y forma de explotación de los alojamientos residenciales por cambio de uso (de turístico a residencial)



**Fuente:** (Simancas y García, 2013) y (Simancas, Horcajada, y García, 2009).

#### 4. OBJETIVOS

El interés por el tema surge de las repercusiones económicas, sociales, territoriales y ambientales que provoca el fenómeno, lo cual ha sido objeto de atención por diversos autores desde distintos ámbitos. El fin último de este Trabajo Fin de Grado es analizar los procesos de residencialización en el área turística de Playa de Las Américas (Adeje y Arona, Tenerife).

#### 5. FUENTES Y METODOLOGÍA

El presente trabajo parte de una recopilación bibliográfica existente sobre este tema, a partir de los estudios y trabajos realizados sobre temas relacionados. Debe tenerse en cuenta que estos procesos de residencionalidad, residencialización o residencialismo, han sido aún muy poco estudiados y el material disponible para explicar este fenómeno resulta muy fragmentado y disperso en diversos artículos, en libros y en otros documentos, cabe destacar que esto ocurre por el carácter innovador del tema donde la mayoría de intervenciones continúan desarrollándose en la actualidad. A pesar de esto, ese material ha servido como punto de apoyo y partida para el trabajo de investigación

el cual se estructura en dos partes. La primera se centra principalmente de ver los fundamentos teóricos y la segunda parte, se encarga del análisis de Playa de Las Américas, y por último a través de la experiencia obtener una serie de conclusiones.

Para la realización de este estudio se procedió a una búsqueda en diversas fuentes de información: Bibliografía específica, artículos especializados, artículos de prensa, y otros documentos. De autores reconocidos como (Moisés R. Simancas Cruz, Juan Israel García Cruz, Raquel Huete Nieves, Alejandro Mantecón Terán, Tomás Mazón Martínez, entre otros). De prensa reconocida en Canarias como (El Día y La Provincia) entre otras de menor prestigio.

Por otro lado, se realizó trabajo de campo (visita de campo a Playa de las Américas), además de sumarle la importancia de una salida de campo en la asignatura de Análisis Territorial del Turismo y de las Actividades Económicas (impartida por Moisés Simancas en el Grado de Geografía y Ordenación del Territorio). Se ha teniendo en cuenta anotaciones de la asignatura Planificación Territorial y Planeamiento Urbanístico (impartida por Carlos Santiago Martín Fernández en el Grado de Geografía y Ordenación del Territorio). Para profundizar aún más en el fenómeno se asistió a un seminario sobre la residencialización de la oferta de alojamiento turístico: conflictos y sinergias (impartido el 13 de Noviembre de 2015 en la Universidad Internacional Menéndez Pelayo, donde asistieron Políticos: María Teresa Lorenzo (consejera de Turismo, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias). Profesionales: Joaquín Mañoso (Decano del Colegio de Arquitectos de Canarias). Profesores universitarios: Raquel Huete (Universidad de Alicante) y Moisés Simancas (Universidad de La Laguna) y Empresarios: Doris Borrego (Asociación Canaria del Alquiler Vacacional) y José Fernando Cabrera (Grupo Golf Resort). Entrevistas.

Las fuentes normativas, fueron obtenidas directamente a través de las respectivas administraciones o consorcios públicos: Gobierno de Canarias, Cabildo Insular de Tenerife, Ayuntamiento de Arona y Adeje.

Las bases de datos utilizadas pertenecen al Instituto Canario de Estadística (ISTAC). Mientras que los datos cartográficos, fueron obtenidos a través de Cartográfica de Canarias, S. A. (GRAFCAN), Sistema de Información Turística del Gobierno de

Canarias (TURIDATA), Dirección General del Catastro y los obtenidos directamente a través de las respectivas administraciones públicas. Estos datos siempre se han complementado con el trabajo de campo, donde tras una serie de visitas a Playa de las Américas, y gracias a ello, la experiencia in situ, se pudieron observar casos de residencialidad marcados por el carácter de hábitos propios de la vida residencial.

Durante la visita al microdestino se realizó preguntas a personas residentes; ello nos permitió conocer, de primera mano, las impresiones sobre este fenómeno y el marco normativo que se establece para ello. A su vez, con el objetivo de conocer los motivos que provocan esa residencialidad en las áreas turísticas, se ha planteado cuestiones relativas a la compra en su momento de la vivienda. Igualmente, con dificultad se han realizado preguntas a directores hoteleros para compartir impresiones sobre la confluencia entre usos (turístico y residencial), y como los solos turísticos, se encuentran según ellos afectados por edificaciones colindantes que son totalmente residenciales. En este punto no solo nos hemos centrado en plantear cuestiones relativas a la residencialización, sino también en ir reconociendo cada una de las unidades que han transformado su uso hasta llegar al residencial, bajo un enfoque exploratorio.

Debido principalmente a que el fenómeno de residencialización presenta tantas definiciones como intentos hay de describirlo, siendo un concepto tan dinámico y por tanto tan cambiante, ya que se encuentra en constante evolución. Además del problema terminológico debe añadirse el hecho de que las plazas del turismo residencial no se identifican con los paquetes turísticos organizados, ni aparecen en la información estadística oficial de la oferta de alojamiento turístico reglado (plazas legales y declaradas). Así, se tratan de plazas turísticas bien “ilegales”, en cuanto carecen de todo tipo de licencias y autorizaciones oficiales, bien “no declaradas”, en la medida en que solo son explotadas durante algunos periodos del año por parte de su propietario, no por empresas mercantiles, con una finalidad turística y no de arrendamiento urbano, que son comercializadas a través de circuitos no convencionales carentes de control por parte de la administración pública competente (Simancas y García, 2013).

Asimismo, la estimación entre la oferta de viviendas destinadas a primera residencia y a turismo residencial constituye una labor compleja, al tratarse de conceptos con fronteras difusas y de difícil medición a través de las estadísticas convencionales. Del mismo

modo que se da una cierta confusión entre viviendas secundarias y alojamiento turístico extrahotelero (apartamentos, bungalows y villas) a la vez que no existe registro de los inmuebles de uso secundario alquilados por extranjeros.

Además, en el caso de las viviendas en régimen de propiedad, los datos no permiten diferenciar el uso, e incluso, dentro del mismo, el secundario de los extranjeros residentes del de los no residentes en España. Por último, la tradicional tolerancia del planeamiento urbanístico a la mezcla de usos en un mismo sector o parcela ha propiciado la aparición de situaciones híbridas e intermedias de difícil identificación (Simancas, Horcajada, y García, 2009).

Ante esta serie de dificultades se optó por identificar tales elementos de residencialización a través del trabajo de campo, reconociendo cada una de las unidades que han transformado su uso hasta llegar al residencial. Así, se procedió a las visitas *in situ* de 106 establecimientos. Los datos de campo obtenidos fueron posteriormente comparadas con los datos estadísticos procedentes de las fuentes oficiales, gracias a la recogida de datos se han podido realizar gráficos y tablas que permiten el análisis. A su vez, se realizó un análisis multivariante a través de un Sistema de Información Geográfica, y una vez cartografiados dichos elementos, se obtuvo la modelización de la residencialización en Playa de las Américas.

**Figura 5.** Procedimiento metodológico para la modelización territorial de los procesos de residencialización en Playa de Las Américas.

<b>FASE 1. INVENTARIO TERRITORIAL.</b>
Identificación de los criterios para el análisis de la residencialidad.
Recopilación de datos (bibliografía, ortofoto, cartografía, información estadística).
Recogida de datos de campo.
<b>FASE 2. MODELIZACIÓN TERRITORIAL.</b>
Análisis multicriterio.
Delimitación y caracterización de las unidades territoriales.
<b>FASE 3. RESULTADOS Y DISCUSIONES.</b>
Factores explicativos
Valoración de su impacto sobre la estructura territorial de Playa de las Américas.
<b>Fuente:</b> Elaboración propia.

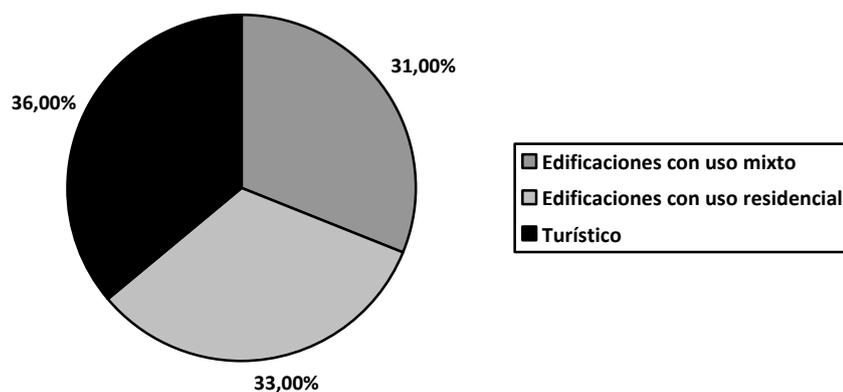
## 6. ANÁLISIS

En el presente apartado trataremos de realizar un análisis de las consecuencias derivadas de las decisiones que se han tomado, se busca dar una perspectiva suficiente como para poder realizar una evaluación de los impactos, no solo con el fin de entender mejor este fenómeno, sino también, para aportar el conocimiento que pueda llevar a su análisis, y enriquecer los procesos en la toma de decisiones que pudieran desarrollarse en el futuro en materia de planificación turística en las islas.

En este caso, y tras reconocer el uso de 106 establecimientos, se procedió a la modelización mediante Sistema de Información Geográfica, la clasificación dio lugar a tres usos diferenciados:

- Edificios con uso mixto (turístico y residencial). Suponen el 31,0%
- Edificios completamente transformados al uso residencial. Suponen el 33,0%.
- Alojamientos Turísticos, dedicados originalmente al uso turístico. Suponen el 36,0%

**Gráfico 1.** Distribución del porcentaje según uso en Playa de Las Américas (2016)



**Fuente:** Elaboración propia.

El proceso de residencialización ha dado una estructura territorial clasificada en tres tipos de usos, generando un modelo que manifiesta la estructura territorial del microdestino de Playa de las Américas (figura 9). Estos son consecuencia de dos casuísticas (figura 4) (Simancas y García, 2013):

- a) La derivada del cambio de uso de las infraestructuras de alojamiento turístico ubicadas en zonas consolidadas, sobre todo, extrahoteleras (apartamentos, bungalows y villas). Estas modifican su vocación turística original para convertirse en residenciales permanentes (viviendas principales o habituales) o destinadas al turismo residencial de comercialización a través de circuitos no convencionales (plazas ilegales o no declaradas). Este proceso afecta a la totalidad de la edificación. (figura 6).

**Figura 6:** Apartamentos Las Terrazas. Uso residencial.



**Fuente:** Elaboración propia.

- b) La derivada del cambio de uso de las infraestructuras de alojamiento turístico ubicadas en zonas consolidadas, pero, a diferencia del anterior, el proceso no afecta a la totalidad de la edificación, sino que, por el contrario, solo ocurre en algunas de sus unidades (de manera parcial). Ello da lugar a lo que Simancas y García (2013) han denominado como “uso mixto” (turístico-residencial). (figura 7).

**Figura 7:** Apartamentos Olympia. Uso mixto (turístico-residencial).



**Fuente:** Elaboración propia.

Un último tipo de uso es el originario de este microdestino, tratándose del turístico, que se corresponde con establecimientos que no han transformado su vocación de uso y por tanto no han sufrido procesos de transformación. El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (2011) lo define como un conjunto individualizable registral y urbanísticamente donde se prestan servicios turísticos, alojativos, complementario o recreativo; adscritos a una sola titularidad de gestión empresarial (unidad de explotación), con independencia de que existan una o varias propiedades en dicho conjunto (figura 8).

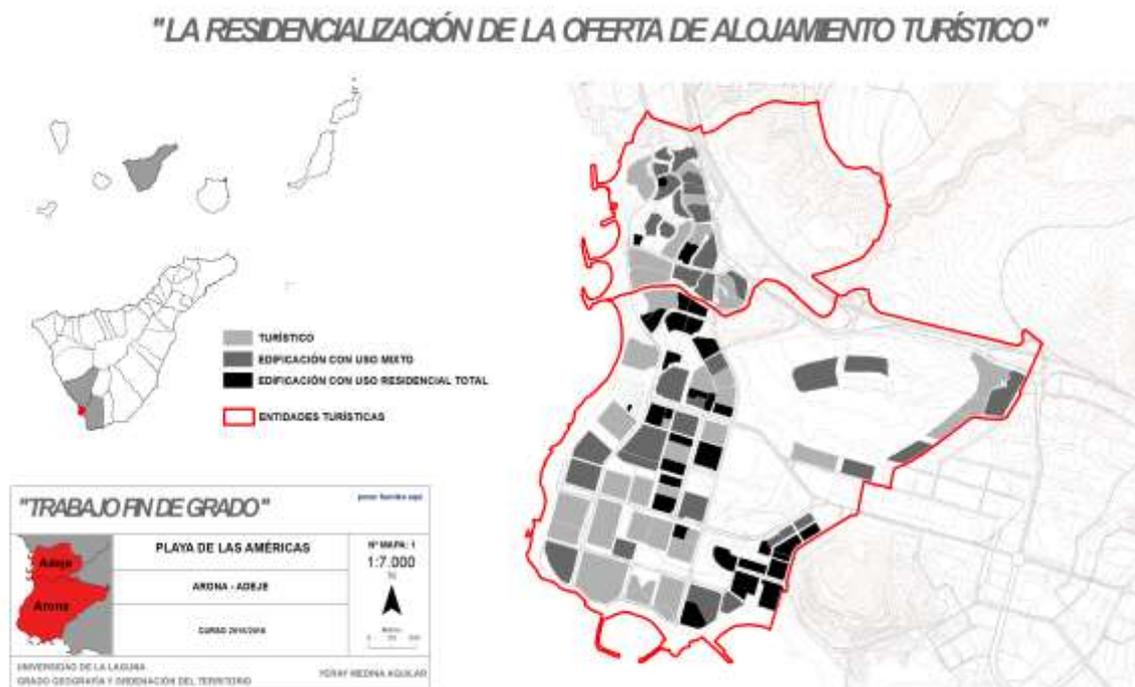
**Figura 8:** Hotel Mare Nostrum. Uso turístico.



**Fuente:** Elaboración propia.

Una vez tenemos la clasificación en tres tipos de usos, se ha planteado un método de residencialización que nos facilite esa información y dar una fuente más detallada. La metodología está basada en la suma de ambos tipos de residencialización.

**Figura 9.** Modelización de los usos en Playa de Las Américas



**Fuente:** Elaboración propia.

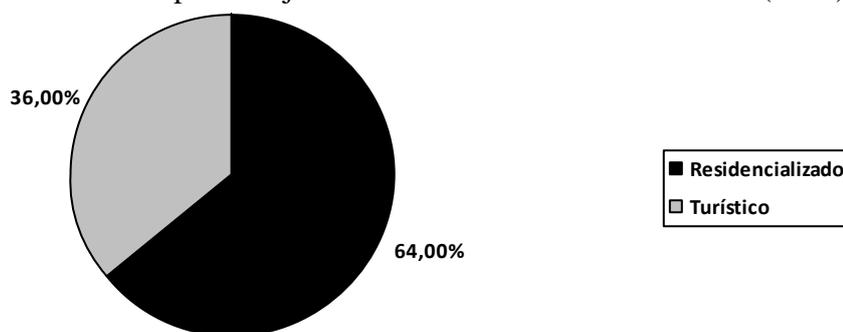
Por otra parte, ese uso residencial de las edificaciones es de dos tipos según su funcionalidad (figura 4):

- a) Residencial turístico o vacacional (vivienda secundaria): En el marco más amplio de la segunda residencia como alojamiento, se trata de viviendas privadas que son utilizadas por un turista (local, nacional o extranjero), que no se identifica con los paquetes turísticos organizados y de estancia corta, ni con la oferta turística reglada (plazas legales y declaradas) (Simancas y García, 2013). Suponen una forma de alojamiento “que responde a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas” (Mazón y Aledo, 2005) que es usado para estancias (cortas, medias o largas), de manera esporádica o semipresencial, por razones vinculadas al ocio. No obstante, esta búsqueda de experiencia en un entorno diferente al habitual hace que este tipo de alojamiento se asimilen a los turistas tradicionales (que viajan de forma económica), con pautas de comportamiento muy próximas a las de la población local (Mantecón, 2008), por tanto con menor contribución económica en el destino turístico, (más allá de la adquisición del inmueble), que la que propicia la oferta turística reglada.

b) Residencial permanente (vivienda principal). Se trata de un alojamiento privado, que a diferencia anterior, constituye una vivienda principal, en la que se reside de forma permanente (habitual), por razones laborales o estrictamente residenciales (utilización, por ejemplo, por jubilados o retirados de la actividad laboral) (Bell y Ward , 2000), de tal manera que se comportan como vecinos-propietarios y realizan sus visitas o vacaciones en otros destinos (Huete, Mantecón, y Mazón, 2008), de esta manera, supone un “venir a vivir” (Requejo, 2008). Este hecho da lugar a diferentes motivaciones y modos de vida: un primer grupo que se domicilian atraídos fundamentalmente por las expectativas laborales generadas en las áreas turísticas, y un segundo grupo que busca un nuevo estilo de vida dentro de un entorno turístico (Breuer, 2005), distinto al que han desarrollado su vida profesional y que se convierte en un lugar privilegiado para localizar su residencia permanente, debido a que seguramente conocieron el lugar como turistas.

Por último, la forma de explotación de ambos tipos de viviendas puede ser gratuita, al disfrutarse en régimen de propiedad o de familiares (utilización por el mismo), o por el contrario, a través de un alquiler o similar (utilización por terceros) (Simancas y García, 2013).

**Gráfico 2.** Distribución del porcentaje residencializado frente al turístico (2016)

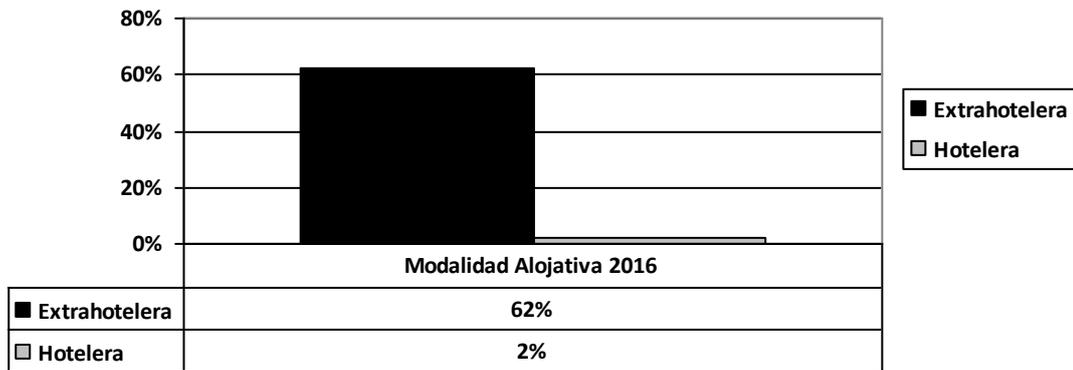


**Fuente:** Elaboración propia.

El resultado de la metodología empleada es que en el año 2016, fecha en que se realiza el presente trabajo, el 64 % de las edificaciones de Playa de las Américas eran objeto de cualquiera de los procesos de residencialización descritos (gráfico 2), incidiendo de modo directo en lo que era oferta extrahotelera “reglada” (apartamentos, bungalows, y villas) con un 62,0 % residencializado, aunque no únicamente ocurre en la oferta

extrahotelera, si bien, también ocurre con lo que era oferta hotelera “reglada” con un 2,0 % que ha cambiado el uso de las infraestructuras de alojamiento turístico (gráfico 3).

**Gráfico 3.** Distribución según la modalidad alojativa, extrahotelera y hotelera (2016)

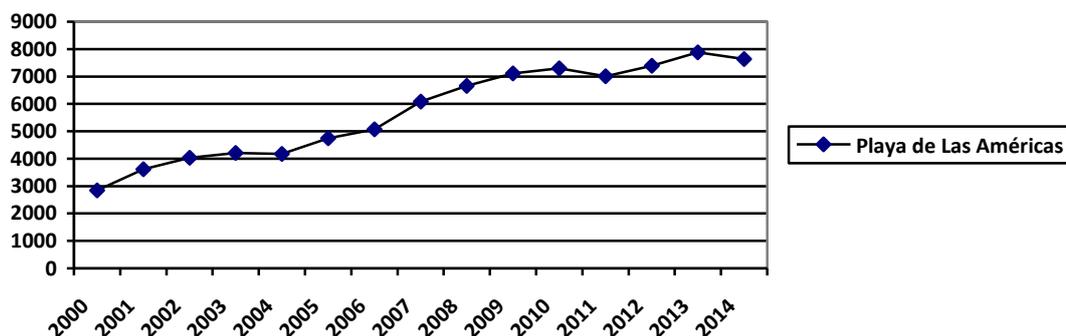


**Fuente:** Elaboración propia.

La finalidad de los propietarios de estos alojamientos extrahoteleros es conseguir a través del cambio de uso una obtención de ingresos, considerándolos como una forma de ahorro familiar o de inversión de profesionales, que, ante la expectativa de autofinanciación y de convertirse en una fuente complementaria de recursos adquirirían uno o varios apartamentos, bungalows y villas. De esta manera, dichos propietarios han pasado de ser rentistas vinculados con la actividad turística y, por ende, dependientes de operadores turísticos a arrendadores de bienes inmuebles urbanos (Simancas y García, 2011-2012).

Este hecho, ha provocado que Playa de las Américas se haya derivado hacia un carácter mixto residencial-turístico o residencial total, cuando originalmente era reconocido como uno de los asentamientos turísticos más importantes del sur de la isla. Así, se estima a través de datos de población procedentes del Instituto Canario de Estadística que en el año 2014 la población que reside de modo permanente en este microdestino turístico ubicado entre los municipios de Arona y Adeje, es del 6,0 % entre ambos municipios, por tanto, de esta forma se afirma la residencialización dentro de un área turística (gráfico 2). Siendo un proceso que se encuentra en expansión en la medida en que la tasa de crecimiento ha ido aumentando desde los años 2000 hasta 2014 y fue del 168,0 % multiplicándose por 1,7 (gráfico 4).

**Gráfico 4.** Evolución del número de habitantes dentro de Playa de Las Américas (2000-2014)

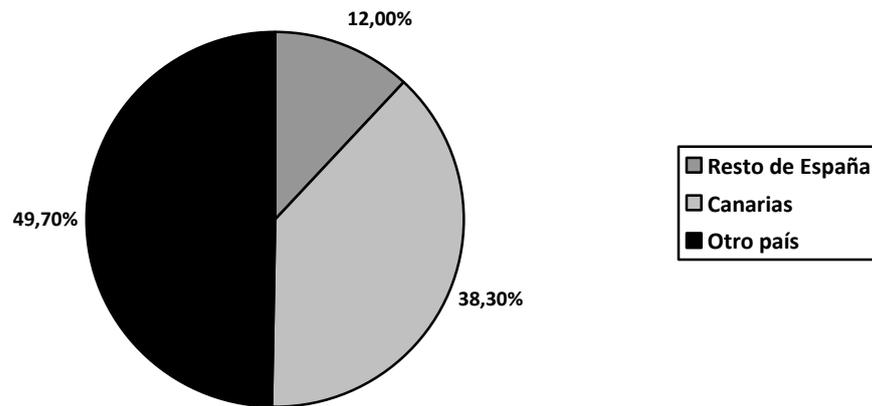


**Fuente:** Elaboración propia. A través del Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

Siguiendo en esta línea, según el padrón municipal, la tasa de crecimiento del microdestino de Playa de las Américas, se encuentra por encima del resto municipal. Se trata, por tanto, de un fenómeno en expansión muy característica de los municipios calificados como turísticos que evidencian así la importancia adquirida por este fenómeno, que se está consolidando como un elemento básico en la estructura territorial de las áreas turísticas, con el consecuente cambio en la tendencia seguida hasta finales de la década de los años noventa, en cuanto las periferias de las principales áreas turísticas que eran las que concentraban a la población residente (Zapata, 2002).

De esta manera, la explicación al incremento del número de residentes en las áreas turísticas es consecuencia de la evolución en la estructura turística hacia la ciudad residencial, y como consecuencia la sustitución de la oferta turística por la residencial en el cómputo total de la oferta de alojamiento. En este aspecto, es de importancia tener en cuenta la inmigración, que supone el factor principal que explicaría la actual distribución de la población en Playa de las Américas, en cuanto el 49,70 % de la población de ambos municipios turísticos (Arona y Adeje) es de origen extranjero (gráfico 5).

**Gráfico 5.** Distribución de la población residente en los municipios de Arona y Adeje, según su origen geográfico (2014)



**Fuente:** Elaboración propia. A través del Instituto Canario de Estadística (ISTAC).

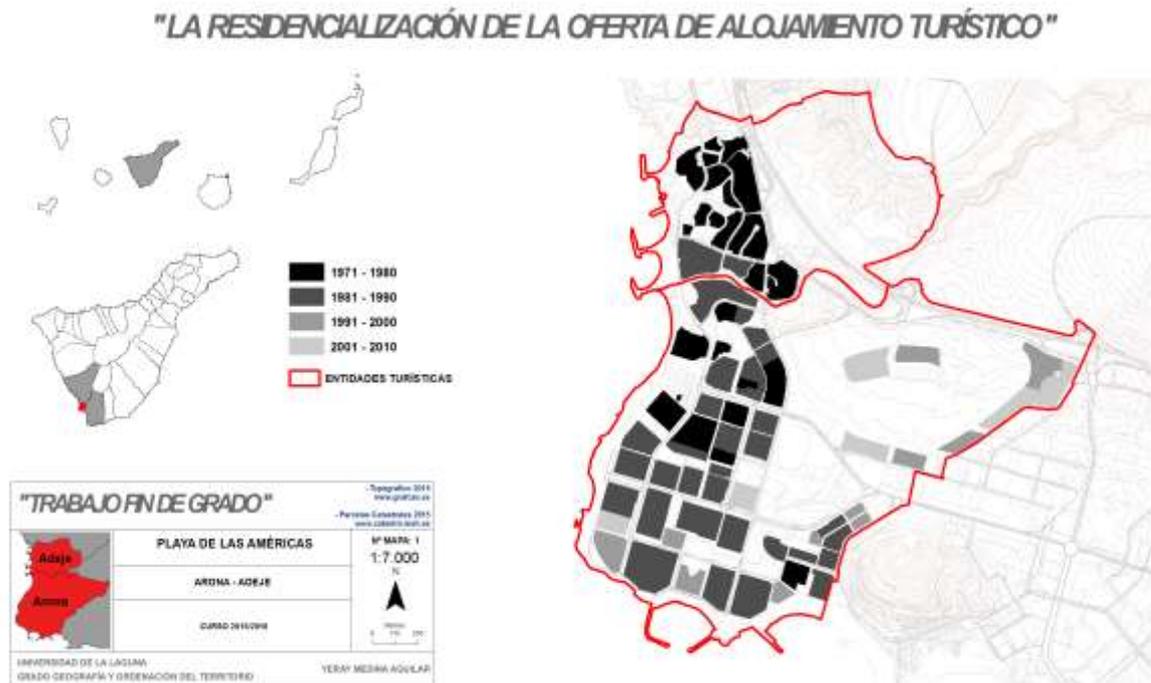
De esta manera, la incidencia de la inmigración tiene tal envergadura que no solo influye sobre la estructura de la población más que la propia dinámica natural, sino también les dota de un perfil sociodemográfico particular (González, 2008). En la estructura de Playa de las Américas, lo habitual es que se conforme por personas de edad avanzada, en su mayor parte, prejubilados, jubilados o retirados de la actividad laboral, de origen europeo, que vienen en pareja o en solitario (Zapata, 2002), y que seguramente conocieron como turistas, lo cual ha influido en la decisión de cambiar su destino de residencia, mostrándose la consecuencia directa de la fidelización del destino.

A su vez, mientras algunos presentan un comportamiento turístico, otros lo hacen de manera muy similar al fenómeno migratorio. En este sentido, existen dos subgrupos, por un lado, los “residentes permanentes” inscritos o no, pueden observarse rasgos más parecidos a los que se conocen como procesos migratorios que en los turísticos. Y por otro lado, los subgrupos “temporales y/o estacionales” donde ocurre totalmente lo contrario, con carácter más turístico (Huete, Mantecón, y Mazón, 2008).

Considerando Playa de las Américas, como un microdestino turístico maduro y consolidado, resulta lógica la conversión de los alojamientos turísticos extrahoteleros y de manera puntual la conversión de algún alojamiento turístico hotelero en residencial, permanente no turística y temporal vinculada al uso turístico. Esa principal transformación es consecuencia de un proceso de obsolescencia y depreciación de tales

alojamientos, con la consiguiente pérdida de la competitividad, debido a la convergencia de varias cuestiones:

**Figura 10.** Modelización de la antigüedad de los alojamientos en Playa de Las Américas



**Fuente:** Elaboración propia.

La primera circunstancia, hace referencia a que en la mayoría de situaciones los procesos de realización resultan de los modos de producción dominantes en los espacios turísticos, de la intensa vinculación entre lo turístico y lo inmobiliario, o mejor dicho el prevalecer de la actividad de la construcción sobre el negocio turístico (García, 2012-2013).

Una segunda, la heterogeneidad y dispersión de los capitales como consecuencia del proceso anterior, dando lugar a una atomización y dispersión de las propiedades de las unidades de alojamiento. En este aspecto, aunque la explotación turística de estos alojamientos se produce de manera coordinada y concentrada en una única titularidad empresarial bajo el "Principio de Unidad de Explotación", establecido en la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias, predomina un tejido de pequeñas y medianas empresas, que se comportan de manera similar a "microcapitalistas" (Santana, 2005), y que siguen la generalizada racionalidad empresarial empeñada en la máxima

rentabilidad a corto plazo, sino que supone una suma de distintas decisiones e intereses, en su mayoría, contrapuestas e individuales. Así, como ya sabemos, los procesos de residencialización son más generalizados en los establecimientos extrahoteleros, que en nuestro caso es del 62,0 % en contraposición con los establecimientos hoteleros 2,0 % (gráfico 3).

Estos procesos suponen un incumplimiento del “Principio de Unidad de Explotación”, que, como ya se ha planteado, exige que cada establecimiento alojativo o conjunto unitario de construcciones, edificios o parte homogénea del mismo se someta a una única titularidad empresarial de la actividad de explotación turística. Considerando que los requisitos para acogerse al mismo son mantener las plazas alojativas bajo un único explotador que controle, al menos, la mitad más una de las unidades de cada establecimiento o complejo turístico y disponer del título habilitante por el que los propietarios ceden el derecho de gestión de zonas comunes. El incumplimiento se produce porque en la mayoría de los casos, las unidades alojativas extrahoteleras no se dan de baja como turísticas a pesar de que se comercializan en un régimen diferente al mismo, a la vez que tampoco se acogen a la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, de forma que trata de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (artículo 2.1) en un habitual régimen de alquiler. Esta situación mencionada contrasta con la de los alojamientos hoteleros, donde se produce una concentración de la propiedad en un único o en un reducido número de propietarios, que en la mayoría de casos, no han asumido su explotación (separación de la propiedad y gestión), cediéndoles la gestión a grandes cadenas hoteleras u holdings a través de fórmulas de franquicia, contratos de arrendamiento, de explotación o similares (Simancas y García, 2011-2012)

La tercera y última, circunstancia hace referencia al cambio de tendencia que se produjo a finales de la década de los noventa, con un progresivo crecimiento de la oferta hotelera, en concreto, del segmento más cualificado de cuatro, cinco y cinco estrellas gran lujo (Simancas, Horcajada, y García, 2009), y que comienza a aparecer en Playa de las Américas en la zona sur y la zona más litoral. En este caso, el cambio de tendencia se produjo de manera puntual en el microdestino, esto fue motivado por la disponibilidad de suelo para albergar nuevos desarrollos turísticos con mejores condiciones de explotación y acordes a las preferencias actuales de demanda haciendo

que las nuevas plazas compitieran con las existentes, provocando su posterior deslocalización de las inversiones privadas hacia las mismas y limitando el éxito de posibles acciones de renovación y recualificación de los alojamientos turísticos de la zona, y que finalmente explicaría el cambio de uso de los inmuebles turísticos a residenciales (figura 8).

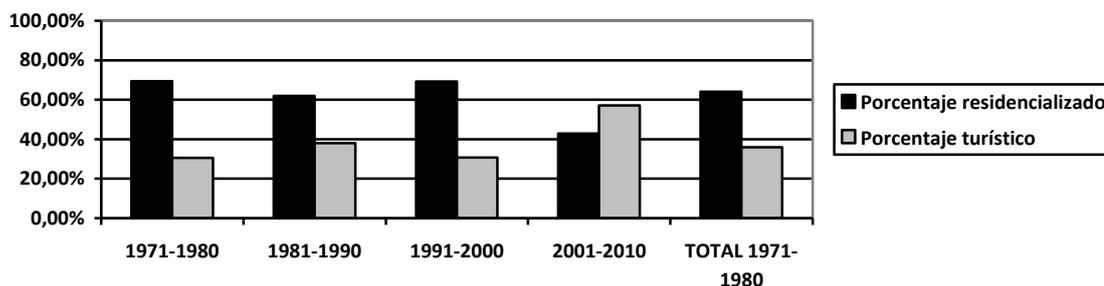
Por su lado, para contrarrestar esta situación y la progresiva pérdida de demanda ante el surgir de alojamientos hoteleros más cualificados, las empresas turísticas de los alojamientos extrahoteleros de la zona comenzaron a aplicar una política agresiva de descuentos como única vía posible de captación de la demanda, manteniendo así unos niveles adecuados de ocupación, contención de costes de explotación y asegurando la rentabilidad y maximización de beneficios (González, León, y Padrón, 2006). Esa reducción de precios no solo ha implicado una disminución de la calidad de los servicios ofertados, sino también una escasa flexibilidad y capacidad de adaptación a los cambios de la demanda, tratándose de una oferta homogénea y poco diferenciada. Además, ha provocado que el margen de beneficios disminuya, lo que, a su vez, supone disminución de fondos suficientes (re inversión de beneficios) para amortizar y, sobre todo, renovar parcial o totalmente las instalaciones, equipos y servicios, provocando un proceso de descapitalización (Simancas y García, 2013). Así de este modo, la excesiva confianza y la concepción errónea por parte de los empresarios turísticos en que los atractivos naturales y las condiciones climáticas del sur de Tenerife y de la isla, serían más que suficientes para mantener la demanda activa, incidió de forma directa en la idea de que no era necesario adaptarse a las estructuras de alojamientos y servicios que se exigían por parte de los demandantes.

En esta misma línea, las exigencias normativas en materia de estándares turísticos en materia de seguridad de incendios, piscinas, instalaciones eléctricas, etc. han incrementado los requerimientos, provocando que en la medida en que la inversión en mantenimiento o adaptación a los estándares de calidad turística sean costosos o dependientes de los márgenes de beneficios, solo las empresas pertenecientes a grandes cadenas o con cierto tamaño y condición económica puedan realizar tal esfuerzo (González, León, y Padrón, 2006). Este proceso provoca, a su vez, una pérdida de cuota de mercado, con el consiguiente impacto sobre los principales indicadores del negocio turístico (número de pernoctaciones, estancia media, gasto, índice de ocupación, etc.).

Derivando en una obsolescencia producida cuando un alojamiento presenta una inadecuación a la ordenación 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, deportiva o de las instalaciones técnicas.

Por otra parte, la antigüedad del establecimiento turístico no implica necesariamente su obsolescencia, en la medida que resulta esencial el servicio turístico prestado, en este microdestino se da un cierto paralelismo, sobre todo, en aquellos alojamientos que datan desde los años setenta hasta finales de los años noventa, coincidiendo con la “segunda etapa de crecimiento turístico en Canarias”, y que a partir del año 2000 empiezan a apreciar cambios en los hábitos de demanda (gráfico 6), incrementándose la segunda residencia y las viviendas de uso turístico (gráfico 4).

**Gráfico 6.** Distribución del porcentaje residencializado y turístico (1971-2010 en periodos)



**Fuente:** Elaboración propia. A través de Catastro.

Una vez más, para dar validez al método de residencialización, aplicamos la metodología basada en la suma de ambos tipos de residencialización para facilitarnos esa información y dar una fuente más detallada, esto es la suma de: Edificación con uso mixto y edificación con uso residencial total, que viene a dar como resultado general para el periodo 1971-2010 un 64,1 % que abarcaría una superficie mayor en cuanto a la extensión total, mientras que 35,9 % se corresponde con alojamientos turísticos, dedicados originalmente al uso turístico y que no han sufrido procesos de transformación en su uso.

Por tanto, se afirma el paralelismo entre la antigüedad y la obsolescencia. Así el proceso de residencialización se asocia a la oferta de alojamiento más antigua (gráfico 6). En concreto, el periodo 1971-1980 se encuentra con un 69,4 % residencializado frente a un 30,6 % que sigue permaneciendo turístico; el periodo 1981-1990 se encuentra con un 62,0 % residencializado frente a un 38,0 % que sigue permaneciendo turístico; el periodo 1991-2000, se encuentra con un 69,2 % residencializado frente a un 30,8 % que sigue permaneciendo turístico, finalmente, el periodo 2001-2010 es el único en que el fenómeno de residencialización es más bajo que el turístico, con un 42,9 % residencializado frente a un 57,1 % turístico, lo que avalaría el paralelismo antigüedad-obsolescencia, debido a una falta de acciones de renovación y recualificación de lo que antaño eran alojamientos turísticos, mermando las posibilidades de mejora y cualificación, y que por consiguiente provoca que se entre en un riesgo de obsolescencia (desfase) física y funcional. La consecuencia más inmediata ha sido un descenso continuado del valor de esos activos (depreciación), susceptible de acentuarse a medio y largo plazo al no compensarse con la renovación.

Ahora bien, observando la figura de antigüedad, se muestra como las edificaciones más antigua, con peores condiciones de explotación y competitividad debido a la mencionada obsolescencia y falta de acciones de renovación, se localizan en sectores menos privilegiados desde el punto de vista del potencial turístico, localizado en el interior del microdestino con menos influencia paisajística y climáticas (playas y cercanía al mar). Lo que avala un interés turístico por los atractivos naturales que ofrece Playa de las Américas, localizándose las empresas hoteleras de mayor competitividad en los márgenes litorales, jugando por tanto el emplazamiento un papel importante en este aspecto.

Si nos centramos en las circunstancias que provocan la transformación en el uso de los alojamientos turísticos, se deben entre otros factores a una falta de inversión en el mantenimiento y modernización de las infraestructuras, equipamientos y servicios por parte de las administraciones públicas competentes. Provocado principalmente, por la obsesiva creación de nuevos espacios turísticos viendo en ello una estrategia de rejuvenecimiento de los destinos turísticos y dejando totalmente a la deriva la zona turística ya consolidada (González, 2008). La situación de abandono que sufre la zona, es consecuencia de una reducida capacidad financiera y el afán de obtener ingresos

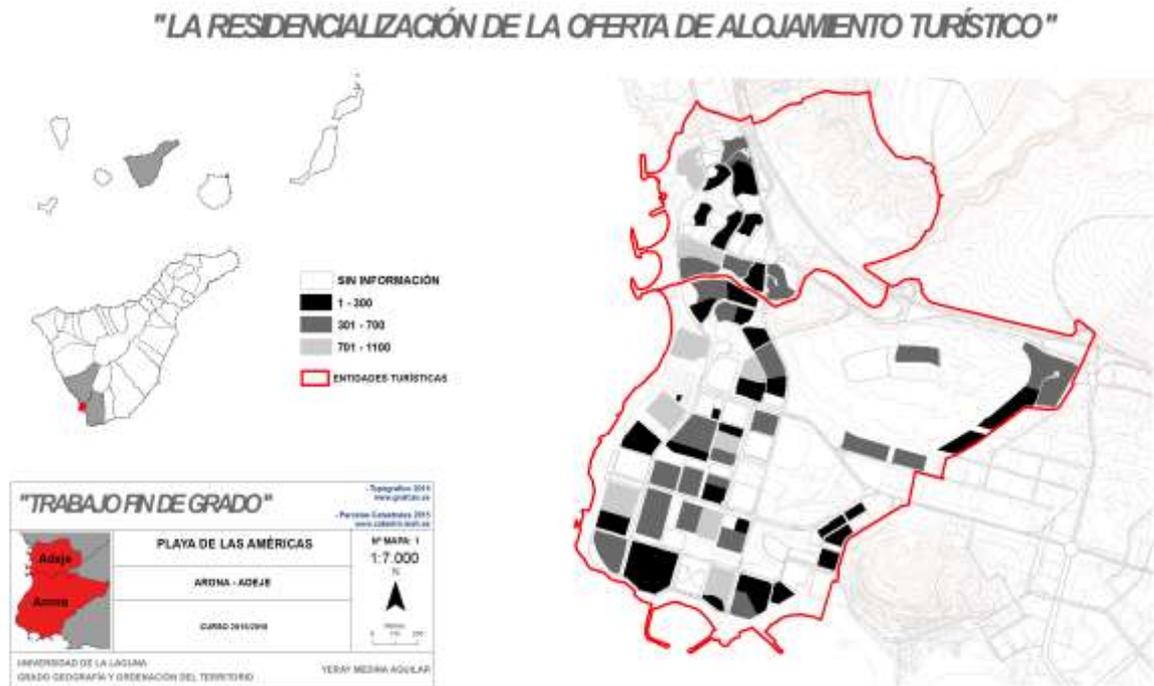
mediante el otorgamiento de licencias para nuevas plazas viéndose como una fuente financiera rápida, a la vez que las estrategias de inversión se priorizan en nuevas infraestructuras, y no por la renovación de los espacios consolidados, el resultado final es el deterioro e incluso degradación del entorno urbano (los espacios públicos) y, por extensión, de la propia zona. (Simancas, Horcajada, y García, 2009). De esta forma, se produce una reducción de la competitividad, la disminución en la calidad del entorno y de los servicios, la reducción de la rentabilidad privada y social del turismo, el deterioro de la imagen del producto turístico, así como la elevada rotación de la propiedad en los negocios turístico.

Todo ello ha dado lugar a una transformación de los establecimientos extrahoteleros en residenciales, donde el objetivo de sus propietarios es continuar obteniendo ingresos a través de la actividad turística, mediante operadores turísticos o arrendadores de inmuebles urbanos. El resultado es la aparición de incompatibilidades entre los usos turísticos y residenciales, generándose conflictos de diversa índole (territorial, social, económica y demográfica), debido sobre todo a los diferentes hábitos, horarios, actividades, actitudes y necesidades de los residentes y de los turistas.

La situación, provoca una cierta distorsión en el mercado, ya que se incorporan un número de plazas sin garantías mínimas de calidad y servicio, al quedarse fuera de la regulación turística, no tienen por qué cumplir las determinaciones fijadas en la legislación sectorial referente a los mínimos exigibles en dotaciones, servicios, estándares edificatorios y demás aspectos; constituyendo una competencia desleal.

De esta manera, se produce una competencia cuando se produce entre plazas “no regladas”, o como ya se había mencionado “ilegales o no declaradas”, con utilización turística irregular, en la medida que se encuentran fuera de control, de garantías de calidad y servicio, destinadas al uso residencial, y por otro lado, las plazas correspondientes a la oferta de alojamiento reglada. Debe, destacarse que en numerosos casos el afán rentista de muchos propietarios les ha llevado a la situación de ofrecer infraviviendas a rentas muy bajas, y es que al encontrarse fuera de control no se les puede exigir unas garantías y estándares mínimos.

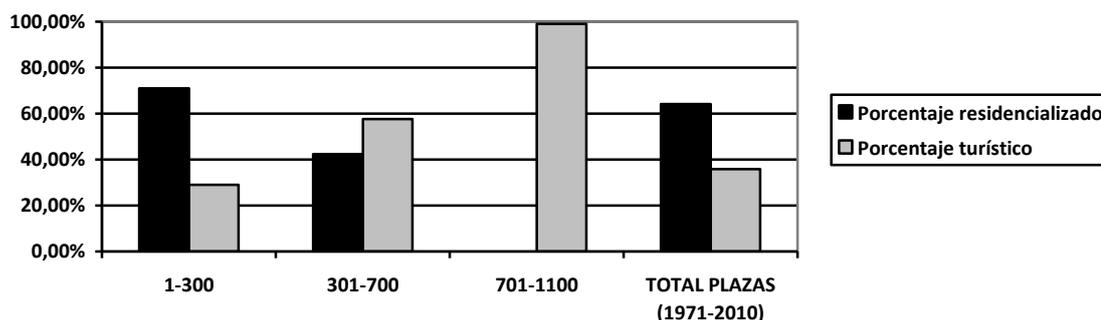
**Figura 11.** Modelización del número de plazas alojativas en Playa de Las Américas.



**Fuente:** Elaboración propia.

Por tanto, el resultado de la transformación en su uso da lugar a viviendas principales o habituales (permanentes) o destinadas al turismo residencial (ilegales y no declaradas), el proceso afecta a la totalidad del establecimiento alojativo o solo a algunas de sus unidades, considerándolo de manera parcial, dando lugar a lo que hemos denominado “uso mixto” (residencial-turístico). Ante esta situación surge un problema, que se trata de la proliferación de pequeñas obras de reforma en el exterior de las viviendas (alojamientos), al margen de cualquier criterio de homogeneización física y estética, e incluso, de la normativa municipal, con el consiguiente deterioro del aspecto estético y estructural del complejo (Simancas y García, 2011-2012) empeorando la competitividad de un alojamiento en situaciones en las que se da el uso mixto en un mismo establecimiento, o bien, deteriorando la imagen turística en situaciones consolidadas de uso residencial total.

**Gráfico 7.** Distribución del porcentaje de plazas alojativas residencializadas y turísticas (1971-2010)



**Fuente:** Elaboración propia. A través de Turidata.

En este caso, se ha utilizado la metodología de residencialización basada en la suma de Edificación con uso mixto y edificación con uso residencial total, y por otro lado los alojamientos turísticos, esta vez aplicado a las plazas alojativas que se han agrupado en pequeño (1-300 plazas), mediano (301-700 plazas) y gran tamaño (701-1100 plazas). Debe tenerse en cuenta que se utiliza las plazas regladas, por tanto, legales, lo que supone un problema ya que son objeto en algunos casos de uso residencial y no se han dado de baja como turísticas, a pesar de que se comercializan en régimen diferente.

Los resultados, muestran una cierta correspondencia entre el cambio de uso y las plazas alojativas, destacando el porcentaje de residencialización en los complejos con plazas hoteleras del grupo pequeño (1-300 plazas) y mediano (301-700 plazas). Por tanto, el número de plazas puede ser otro de los desencadenantes de la residencialización en la medida en que el número de plazas repercute de alguna manera en el margen de beneficios de las empresas turísticas, donde las plazas alojativas más bajas les cuesta competir frente a las plazas alojativas más grandes que pertenecen por regla general a grandes cadenas con cierta condición económica, lo que les facilita que a pesar de unas ocupaciones de al menos la mitad tener unos activos suficientes para su mantenimiento; mientras que los de plazas alojativas pertenecientes a pequeñas cadenas hoteleras, normalmente con precio por pernoctaciones bastantes bajos, no puedan sustentar y reinvertir los beneficios, por este motivo una vez el negocio no es lo suficientemente rentable son objeto de liquidación (venta a terceros) con su posterior salida del mercado turístico y transformación de uso de los inmuebles turísticos a residenciales.

En definitiva, la residencialización de la oferta de alojamiento turístico ha supuesto un cambio en la tendencia del modelo tradicional en muchos destinos turísticos consolidados de litoral. Se trata, por tanto, de una modalidad globalizada que se ha instaurado en los tradicionales destinos turísticos. Como bien es sabido, el turismo en general produce unos efectos e impactos sobre el territorio donde se desarrollan, generando según los diferentes intereses una acción positiva o negativa. De esta manera, podemos decir que con el fenómeno de la residencialización ocurre algo similar, las principales discusiones se centran en los siguientes puntos: económico, social, territorial y medioambiental.

Desde el punto de vista económico, la residencialización es un efecto de revalorización del suelo (aumento del precio) tras el proceso urbanizador del territorio. No obstante, se genera un efecto desfavorable sobre la renta y el empleo de la población local, ya que como menciona (Huete, 2008) *“El turismo residencial genera, en términos relativos, menor empleo que el modelo tradicional centrado en la oferta hotelera y, de hecho, una parte considerable del empleo se integra en sectores, empresas y actividades ya existentes y que habitualmente atienden las demandas de los residentes”*. Por otro lado, el gasto medio diario del turista residencial es inferior al del turista en establecimientos reglados (según datos elaborados por el Instituto de Estudios Turísticos (IET) en el año 2012): *“el gasto medio diario por persona y día de un turista que se aloja en España en un establecimiento no hotelero se situaba en 77 euros; en un establecimiento en propiedad en 63 euros; en alojamientos de familiares y amigos en 72 euros, mientras que, en un alojamiento reglado se elevaba a la cifra de 140 euros.”*

En este sentido también, la Directriz 12 de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, con la incompatibilidad de los usos residenciales y los turísticos, concibiendo a los primeros como un fenómeno negativo provoca que surjan privilegios económicos para las empresas dedicadas a la explotación turísticas, dejando al margen, otros intereses socioeconómicos.

Así pues, existen ciertas controversias, en la medida que están en juego otros intereses particulares ya que como manifiesta la Asociación Canaria del Alquiler Vacacional (ASCAV) *“Muchos propietarios viven gracias al alojamiento vacacional. Los usuarios de viviendas vacacionales quieren experiencias locales no destinos turísticos”*, además

de mencionar que "La media de gasto de los usuarios de alojamientos vacacionales es mayor que los usuarios de establecimientos hoteleros, además producen mayor repercusión en la economía local", en contraposición a lo mencionado por el Instituto de Estudios Turísticos, posiblemente si tenga razón en que tiene mayor repercusión en la economía local, ya que no solo favorece a las grandes empresas turísticas, sino a otro tejido de pequeñas y medianas empresas e intereses particulares. Apoyados en la Directriz 12, empresarios hoteleros creen que "es preciso establecer expropiaciones porque no se puede hacer un uso indebido de un espacio que ha sido autorizado para una finalidad distinta".

Desde el punto de vista social, se generan más impactos negativos que positivos. Haciendo referencia a los efectos negativos, destacar el deterioro de la identidad cultural de las poblaciones receptoras, perdiendo los usos y costumbres. Desde otro punto de vista, puede verse como un efecto positivo en la manera que supone una riqueza intercultural de aquellos que se integran en la sociedad receptora, cabe destacar en estos aspectos los jubilados o retirados de la actividad laboral que en ocasiones tienen una escasa o nula integración con la sociedad local. Por otro lado, la residencialización ha traído consigo un importante número de residentes desde otros países, puntos de España e incluso, otras áreas de Canarias, con el consecuente impacto en los indicadores demográficos provocando variaciones en el conjunto poblacional.

Desde el punto de vista territorial y ambiental, la residencialización de los que era alojamientos turísticos hasta entonces, contribuye a aliviar el excesivo consumo de territorio para la creación de viviendas donde el uso principal es el residencial, no obstante, por otro lado, provoca que se consuma más suelo en zonas litorales para la creación de nuevas plazas turísticas para contrarrestar la pérdida provocada por la residencialización, referente a ello los empresarios turísticos "avisan de que cuando se residencializa un complejo no se puede sustituir consumiendo más suelo". En este sentido, debe tenerse en cuenta que estos procesos, en algunos casos, responden a necesidades reales de vivienda derivada del crecimiento de la población residente y que trabaja en el municipio donde se ubica el área turística o en su ámbito de influencia.

En este mismo punto, los impactos ambientales vienen derivados de los aspectos territoriales, de manera general la actividad urbanística vinculada al turismo llega a

destruir valores fundamentales para la localización de la actividad turística: “La saturación urbanística de las costas es el aspecto negativo que más señalan los visitantes extranjeros, afectando a la imagen del destino y a su competitividad futura” (Álvarez, 2006). En esta misma línea, la residencialización implica un incremento de servicios e infraestructuras (provisión de servicios públicos básicos) en la medida en que es necesario que respondan a las necesidades de la población acogida.

**Figura 12:** Colegio Público Las Américas.



**Fuente:** Elaboración propia.

Así pues, otro de los efectos derivados de la residencialización, suponen la mayor generación de residuos sólidos urbanos de forma que las necesidades de un residente y turista son muy diferentes, el impacto visual en los exteriores de las viviendas al no seguir ningún criterio de homogenización física y estética con el consecuente deterioro de la imagen del destino turístico, así como la frecuente preocupación porque estos espacios cuenten con instalaciones de ocio, bares, restaurantes y pubs destinados a los turistas, y que ahora resultan ser de residentes que protestan por la música alta o el ruido de los turistas; son solo algunos de los puntos que se manifiestan desde el punto de vista proteccionista del modelo tradicional del turismo, así los empresarios hoteleros alertan de las consecuencias de este fenómeno, lamentando el deterioro del espacio turístico, la desvalorización del suelo, la disminución de plazas en el mercado y la pérdida de puestos de trabajo.

## 7. CONCLUSIONES

En este trabajo se ha constatado como los procesos de residencialización forman parte de la estructura territorial del microdestino turístico de Playa de las Américas. El resultado directo es que se trata de un fenómeno que es consecuencia de dos casuísticas: por un lado, la derivada del cambio de uso de las infraestructuras de alojamiento turístico afectando a la totalidad de la edificación; y por otro lado, la resultante del cambio de uso de las infraestructuras de alojamiento turístico afectando de manera parcial a la totalidad de la edificación. El otro elemento reconocido se trata de alojamientos turísticos, dedicados originalmente al uso turístico y que no han sufrido procesos de transformación alguna en su uso. El resultado final es una estructura territorial articulada en tres tipos de usos: edificación residencial total, edificación con uso mixto y turístico. Así, se ha comprobado la existencia de que los alojamientos turísticos se superponen con los usos residenciales y mixtos (turísticos y residenciales) con distintos tipos de funcionalidad (residencial turística o vacacional y residencial permanente), además, de formas de explotación diferentes (en propiedad, prestada o cedida, alquiler o similar).

La aparición del proceso de residencialización pone de manifiesto la competencia existente por los usos del suelo, con la consiguiente mezcla de factores de producción y del consumo de la estructura urbana (Williams y Hall, 2000). En este punto es donde surge el conflicto: mientras los instrumentos de ordenación territorial tratan de planificar y gestionar el espacio turístico desde la norma a través de su especialización, incidiendo en la inconveniencia de sobreponer la función residencial por encima de la turística, la dinámica territorial, la cual responde al contexto socioeconómico de cada momento, da lugar a situaciones contrarias a esa voluntad (Simancas, Horcajada, y García, 2009), sin considerarlo como consecuencia de una dinámica natural que se está consolidando en las áreas turísticas, tratándose de sistemas abiertos y dinámicos, a la vez que dependientes de las condiciones de transformación, oportunidad o demanda de los mercados turísticos o inmobiliarios (Simancas y García, 2013). Con ello, en Playa de las Américas, al igual que otras regiones turísticas del mundo, Europa, España y Canarias, se han ido configurando progresivamente como espacios en los que no existe un turista homogéneo, sino usuarios con necesidades y deseos diferentes (Huete, Mantecón, y Mazón, 2008).

En definitiva, es necesario reformular la normativa, en relación con los procesos de residencialización, sobre todo en el momento actual, donde se busca reinventar el modelo turístico, así en lugar de catalogarlo como algo negativo, debería asumirse como parte de su estructura, procediendo a su planificación y gestión, avanzando en el fomento de una urbanización que tenga la suficiente capacidad para permitir la convivencia de ambos usos, y respecto a este dar al usuario la capacidad de elegir su forma de disfrutar según su particular concepto de la experiencia turística (Simancas y García, 2013).

## 8. BIBLIOGRAFÍA

- Breuer, T. (2005). Alemanes de la tercera edad en Canarias. *La migración de europeos retirados en España, Consejo Superior de Investigaciones Científicas*.
- Álvarez, C. (2006). El precio del oro inmobiliario. *Revista Hosteltur*, 26.
- Bell , M., & Ward , G. (2000). Comparing Temporary Mobility with Permanent Migration . *Tourism Geographies* (2000) 2(1):97-107. , Nº 2 (1) 97-107 .
- Domínguez Mujica, J., González Pérez, J., & Parreño Castellano, J. M. (2008). Transformaciones recientes en barrio turísticos maduros. Los casos de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria, España. *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. V ol. XII, núm. 270 (93)*.
- García Cruz, J. (2012-2013). El impacto territorial del tercer boom turístico de Canarias. En J. García Cruz, *El impacto territorial del tercer boom turístico de Canarias* (pág. 466). Soportes audiovisuales e informáticos. Serie Tesis Doctorales.
- García Rodríguez, J. L. (2003). Paisajes agrarios de Canarias. En J. L. García Rodríguez, *Paisajes agrarios de Canarias*. Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna.
- González Hernández, M., León González, C., & Padrón Fumero, N. (2006). Obsolescencia y políticas de renovación medioambiental en el sector turístico. En M. González Hernández, C. León González, & N. Padrón Fumero, *Obsolescencia y políticas de renovación medioambiental en el sector turístico*. Cuadernos económicos de ICE N.º 71.

- González Reverté, F. (2008). El papel de los destinos turísticos en la transformación sociodemográfica del litoral mediterráneo español. *Boletón de la Asociación de Geógrafos Españoles*, N° 47, 79-107.
- Huete, R. (2008). Tendencias del turismo residencial: El caso del Mediterráneo español. *Turistas que llegan para quedarse. Una explicación sociológica sobre la movilidad residencial. Editado por la Universidad de Alicante.*
- Huete, R. (2010). Opiniones y actitudes ante el turismo residencial en el sur de la Comunidad Valenciana. *PASOS. Revista del turismo y patrimonio cultural.*
- Huete, R. (2010). Turistas que llegan para quedarse. Una explicación sociológica sobre la movilidad residencial. *Cuadernos de Turismo* 25, 303-313.
- Huete, R., & Mantecón, A. (2010). *Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología.* Papers, 2010, 95/3 781-801.
- Huete, R., Mantecón, A., & Mazón, T. (2008). ¿De que hablamos cuando hablamos de turismo residencial? ¿De que hablamos cuando hablamos de turismo residencial? Cuadernos de turismo N°22, (2008) pp.101-221. Universidad de Murcia.
- Mantecón, A. ( 2008 ). Procesos de urbanización turística. Aproximación cualitativa al contexto ideológico. *Papers. Revista de Sociología*, 89, 2008 127-144, N° 89, 127-144.
- Martín Martín, V.. El turismo en el sur de Tenerife: de la renta agraria a la renta del ocio. *Ediciones del Cabildo de Gran Canaria y Cabildo de Tenerife, Santa Cruz de Tenerife.*
- Martín Ruíz, J. F. (1984). Desarrollo demográfico y crecimiento espacial de las áreas turísticas de la isla de Tenerife. *Anuario de estudios atlánticos* N°30 , 317 - 340.
- Mazón Martínez, T. M., & Aledo Tur, A. (2005). El dilema del turismo residencial: ¿turismo o desarrollo inmobiliario? *Universidad de Alicante: Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas*, 13-30.
- Octavio, J., & Ángelica, L. (Octubre de 2012). Desarrollo, sustentabilidad y turismo: una visión multidisciplinaria. Universidad Autónoma de Nayarit.
- Organización Mundial del Turismo . (2008). Recomendaciones Internacionales para las Estadísticas del Turismo. Organización Mundial del Turismo.
- Parreño Castellano, J. M. ( 2007). Los procesos urbanos postfordistas: actas del VIII Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía Urbana. *Turismo residencial de europeos y consecuencias inmobiliarias en Canarias.*

- Raya, P. (Diciembre de 1999). Turismo residencial en Andalucía. Junta de Andalucía. Consejería de Turismo y Deportes.
- Requejo, J. (2008). ¿Por qué lo llaman turismo cuando quieren decir promoción inmobiliaria? *Destinos turísticos: viejos problemas, ¿nuevas soluciones? X Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación (Troitiño, M.A., Saíl, J. y García, M<sup>a</sup>.)*, Asociación de Geógrafos Españoles., 653-662.
- Rodríguez Rodríguez, V., Casado Díaz, M. A., & Huber, A. (2000). Impactos de los retirados europeos en la costa española. *Ofrim/Suplementos*, 120-138.
- Ros, J. (2003). Aproximación al turismo residencial español. Instituto de Estudios Turísticos. Secretaría General de Turismo. Secretaría de Estado de Comercio y Turismo. *Estudios Turísticos*, n.º 155-156 (2003), pp. 71-85.
- Santana Turégano, M. (2003). Formas de desarrollo turístico, redes y situación de empleo. El caso de Maspalomas (Gran Canaria). En M. Santana Turégano, *Formas de desarrollo turístico, redes y situación de empleo. El caso de Maspalomas (Gran Canaria)*. Tesis Doctoral. Departament de Sociologia. Universitat Autònoma de Barcelona.
- Santana Turégano, M. Á. (2005). Turismo, empleo y desarrollo. *Papers, revista de Sociología*, Nº 77 79-104.
- Santana, M. d. (s.f.). La producción de espacio turístico en Canarias. *Ediciones del Cabildo Insular de Gran Canaria, Las Palmas*.
- Simancas Cruz, M. (2010). En M. Simancas Cruz, *La renovación edificatoria de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: la experiencia de Canarias*. Cuad. de Geogr. 1 87 1 023 - 044 1 València 2010.
- Simancas Cruz, M. (2012). Evaluando las políticas públicas de renovación de destinos turísticos maduros: el proceso de reconversión turística de Canarias. En M. Simancas Cruz, *Renovación y reestructuración de destinos en áreas costeras. Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades*. (Vera, F. y Rodríguez, I. eds.). Colección: Desarrollo Territorial, 11. Universitat de València, 163-200.
- Simancas Cruz, M., & García Cruz, J. I. (2011-2012). La residencialidad: ¿la alternativa a la oferta alojativa extrahotelera de Canarias? *Escuela Universitaria de Turismo Iriarte*, Volumen 3-4, 13-21.
- Simancas Cruz, M., García Cruz, J., Dorta Rodríguez, A., & Falero González, R. A. (2011). El impacto territorial de la moratoria turística de Canarias. En *el impacto territorial de la moratoria turística de Canarias*. Departamento de Geografía.

Universidad de La Laguna. Grupo de Investigación GeoTuris. Turismo y Ordenación del Territorio en espacios insulares.

- Simancas Cruz, M., Horcajada Herrera, T., & García Cruz, J. (2009). La modelización territorial de los procesos de residencialidad en áreas turísticas consolidadas del litoral: El caso de Costa Adeje (Tenerife). En *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Icaria, pp. 315-333.
- Simancas, M., & García Cruz, J. (2013). La dimensión territorial de la residencialidad en las áreas turísticas de Canarias. *La dimensión territorial de la residencialidad en las áreas turísticas de Canarias*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles N° 63 - 2013. pags. 271-299.
- Williams, A., & Hall, M. (2000). Tourism and migration: New relationships between production and consumption. in *Tourism Geographies* , 2(1) 5-27.
- Zapata, V. M. (2002). La inmigración extranjera en Tenerife. En V. M. Zapata, *La inmigración extranjera en Tenerife*. Área de Desarrollo Económico del Cabildo Insular de Tenerife.