

UNIVERSIDAD DE LA LAGUNA

Facultad de Humanidades

Departamento de Geografía e Historia

UDI de Geografía



Universidad
de La Laguna

TESIS DOCTORAL

Programa de Doctorado en Turismo

**Análisis del proceso de renovación de la oferta turística de
alojamiento en destinos consolidados: el caso de Puerto de la
Cruz (Tenerife)**

Agustín Dorta Rodríguez

Dirección: Moisés R. Simancas Cruz

San Cristóbal de La Laguna, diciembre de 2014

INFORME RAZONADO Y CERTIFICADO DEL DIRECTOR DE LA TESIS DOCTORAL

Moisés R. Simancas Cruz, Doctor en Geografía, Profesor Titular de Geografía Humana de la Universidad de La Laguna, actuando en calidad de director de la tesis doctoral realizada por D. **Agustín Dorta Rodríguez** con el título “Análisis del proceso de renovación de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: el caso de Puerto de la Cruz (Tenerife)”,

HACE CONSTAR:

1. Que el doctorando ha realizado la citada tesis de manera satisfactoria bajo mi dirección en el Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna.
2. Que una vez revisada por mí, esta Tesis Doctoral es apta para su depósito y posterior lectura y defensa pública en la Universidad de La Laguna.

Lo que firma en San Cristóbal de La Laguna, a 15 de diciembre de 2014, para que surta los efectos oportunos donde fuese necesaria su presentación.

Fdo. Dr. Moisés R. Simancas Cruz

Director de la Tesis Doctoral

Dedicatoria

Para Catherine, Almudena, Jacob, Carmen e Inés

Por su paciencia, vela y amor durante todo este tiempo

Muchas gracias de corazón, les quiero.

Agradecimientos

"Sabed también vosotros, queridos amigos, que esta misión no es fácil. Y que puede convertirse incluso en imposible, si sólo contáis con vosotros mismos. Pero lo que es imposible para los hombres, es posible para Dios"

San Juan Pablo II (1978-2005)

Acabar un trabajo de investigación como éste supone una enorme satisfacción personal. Sin embargo, esto no hubiera sido posible sin la ayuda de numerosos ángeles custodios (con nombres y apellidos) que han venido a "socorrerme" a lo largo de toda esta "peregrinación". Sin lugar a dudas, el camino no ha sido fácil, llegando a desaparecer muchas veces y haciéndome perder mucho tiempo. Pero como toda aventura, el viaje siempre sorprende y vas encontrando en su justa medida a las personas necesarias para seguir avanzando. Por tal motivo, doy gracias a Dios considerando necesario proceder a su reconocimiento.

En primer lugar, me gustaría agradecer a toda mi "gran" familia todo el apoyo que me han prestado durante todo este tiempo. A mis padres Tita y Agustín y abuela Tata, por sacrificarse duramente para que pudiera tener unos estudios y por estar ahí siempre que los he necesitado. Agradezco especialmente a todos mis "hermanos" de la Orotava y Santa Cruz de Tenerife que con su fe en Dios y constantes oraciones no han dejado que este trabajo quedara a mitad de camino, fortaleciéndome en los muchos momentos de ánimos bajos. Mi enorme gratitud a Luza Pérez y Steffen Täger (Oma y Opa) a los que debo "todo" (y ellos lo saben), ya que, sin su ayuda, paciencia, comprensión, grandes sacrificios y sobre todo un amor infinito durante todo este largo camino, el mismo no habría sido posible. Igualmente a Catherine y mis angelitos, Almudena, Jacob, Carmen e Inés a quienes les debo muchas horas de esta preciosa vida y que pienso devolver d.m., por estar acompañándome y aguantándome en las buenas y en las malas hasta este punto. Muchas gracias por la paciencia que han tenido conmigo.

En segundo lugar, deseo expresar mi profundo agradecimiento a Moisés R. Simancas Cruz, el director del trabajo, que desde cuarto de carrera, se ha convertido en mi "padre académico", un amigo y un excelente mentor que ha sabido guiarme y darme los ánimos y consejos necesarios en los momentos que estaba perdido. Por su siempre confianza en mi persona, por su constancia y su rigurosidad (te debo tres bolígrafos rojos) y por todos esos momentos que hemos compartido y seguimos compartiendo juntos y en los que no he dejado de aprender; esta investigación te pertenece. De corazón, muchas gracias.

Asimismo, deseo agradecer todas las muestras de cariño y apoyo que he recibido "entre pasillos" del personal administrativo y docente del Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna. A Jesús Hernández, Carmen Gloria Calero (Yoyi), Carmen Delgado (Ocha), Luz Marina García, Carmelina Díaz, Tino Criado, Victor Martín, Vicente Zapata, Manolo, Maena, Fernando Sabaté, Carlos Santiago y resto de compañeros/as de Facultad. También a todo el conjunto de geógrafos y profesionales que me han ayudado a estar al día dentro del tema de investigación con la literatura al uso, agradeciendo especialmente a Cayetano Espejo Marín, Salvador Antón Clavé y J. Fernando Vera Rebollo su interés sobre esta investigación que ha sido un regalo precioso para mí.

Igualmente quisiera reconocer al director de la Cátedra de Turismo Cajaanarias-ULL-Ashotel, Raúl Hernández, por siempre estar a la escucha y trabajando para avanzar en el conocimiento y la difusión de la investigación del turismo, permitiéndome estar siempre "actualizado". A los

miembros del equipo de investigación ReinvenTUR, en el cual he podido crecer como investigador y fundamentalmente como persona, Andrés de Souza, Margarita Núñez, Manuel Ángel Santana, Rosa Marrero, Agustín Santana, Alberto J. Rodríguez o Araceli Reymundo, recogiendo interesantes puntos de vista sobre temas propios de la renovación. Asimismo a muchos compañeros de investigación como Tamara Horcajada, Raico Falero, Alejandro Armas, Jonás Armas Núñez o Pablo de Souza y del doctorado del Programa de Turismo de la ULL como Oswaldo Ledesma, compartiendo numerosos encuentros en torno a la Geografía y el turismo y especialmente a Israel García Cruz, amigo y compañero de fatigas y al cual me siento muy agradecido por todas esas experiencias y horas compartidas convertidas en risas (especialmente nuestros Apartamentos Lolo) y trabajo durante este tiempo, así como lo que has hecho por mí.

Quiero agradecer también al personal técnico y administrativo del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, especialmente a Vicente, de la Gerencia de Urbanismo, que se convirtió en un verdadero guía y maestro en el arte de identificar y localizar en el catastro muchos establecimientos turísticos ya desaparecidos y por ayudarme a desenvolverme en las “alturas” (con riesgo de caída) a través de las estanterías móviles entre los polvorientos expedientes de licencias urbanísticas allí presentes. Asimismo, mi profundo agradecimiento a los diferentes empresarios/as, directivos y titulares hoteleros del citado destino por su cordial colaboración durante el proceso de recogida de datos y documentación, así como por darme esa otra “versión de la película” tan necesaria para esta investigación. Quiero agradecer especialmente a aquellos con los que he tenido un mayor trato, entre ellos, Santiago Rodríguez, Wilnelia Martín y Juan José Hernández, permitiéndome conocer y compartir en primera persona la problemática y las dificultades de renovación del destino y de la oferta de alojamiento.

De igual manera, deseo agradecer a todo el equipo redactor del Plan de Rehabilitación de infraestructuras turísticas de Puerto de la Cruz, Jesús Hernández y Manuel Navarro (coord.) que para mí se convirtió en un verdadero máster realizado en el destino. Especialmente a Luis Falcón y Fernando Senante, que en la figura de Gerente del Consorcio de Rehabilitación de Puerto de la Cruz, me ha enseñado cómo un destino debe pasar de las “palabras” a la acción, transmitiéndome su pasión y su lucha para conseguir que Puerto de la Cruz logre de nuevo ser un referente en el mercado turístico. Una filosofía que plenamente comparto.

Finalmente, quiero también agradecer el apoyo incondicional durante todo este tiempo de Gerardo Fuentes, Profesor titular de Historia del Arte de la Universidad de La Laguna y desde la distancia, Vicente Fuentes, Catedrático de Voz y Lenguaje de la Real Escuela Superior de Arte Dramático de Madrid (RESAD). Asimismo, a muchas personas que aunque no estén citadas o haya cometido el fallo de omisión, me han apoyado y animado durante este largo viaje, que ahora empieza con una nueva aventura.

A todos, muchas gracias de corazón y mis mejores deseos.

Agustín Dorta Rodríguez

En la Villa de La Orotava,

Fiesta de la Sagrada Familia, diciembre de 2014



Proyectos de Investigación I+D para Grupos de Investigación y para Empresas

Esta tesis es el resultado del desarrollo de una de las líneas de investigación abiertas por el proyecto **I+D+i ReinvenTUR: “Evaluación del impacto de las políticas públicas de renovación de destinos turísticos maduros. El caso de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias**. Financiado por la Agencia Canaria de Investigación, Innovación y Sociedad de la Información del Gobierno de Canarias y el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) (SolSubC2200801000279).



Índice General

PARTE I. PLANTEAMIENTO CIENTÍFICO DE LA INVESTIGACIÓN

Planteamiento conceptual.....	3
1. Introducción	5
2. El planteamiento teórico de la investigación.....	9
2.1 El concepto de declive de destinos turísticos consolidados a través del modelo teórico del ciclo de vida.....	9
2.2 Los conceptos de las estrategias de renovación en destinos turísticos consolidados. Los procesos "R"	12
2.2.1 Rejuvenecimiento	12
a) Referencias académicas sobre el "rejuvenecimiento" en destinos turísticos del continente americano.....	21
b) Referencias académicas sobre el "rejuvenecimiento" en destinos turísticos del continente Africano.....	23
c) Referencias académicas sobre el "rejuvenecimiento" en destinos turísticos de Oceanía	24
2.2.2 Reestructuración	26
2.2.2.1 Fórmulas de diversificación orientadas a la planificación y gestión turística.....	30
2.2.2.2 Fórmula de diversificación orientadas al medioambiente, la sostenibilidad o la gestión territorial.....	32
2.2.2.3 Fórmula de diversificación orientada a la reestructuración hotelera.....	34
2.2.2.4 Fórmulas orientadas a la diversificación de mercados.....	34
a) Estrategias orientadas al producto náutico.....	37
b) Estrategias orientadas al producto deportivo.....	38
c) Estrategias orientadas al producto cultural.....	38
d) Estrategias orientadas al producto naturaleza.....	39
2.2.3 Reorientación	40
2.2.4 Reinvención y Reingeniería.....	45
2.2.5 Reconversión	50
2.2.6 Reposicionamiento	56
2.2.7 Renovación y Rehabilitación	59
2.2.8 Resumen de los procesos "R"	61
2.3 La renovación edificatoria de la oferta de alojamiento como estrategia de reestructuración de destinos turísticos consolidados	65
2.3.1 ¿Qué se entiende por renovación edificatoria?.....	65
- La renovación edificatoria de las "TRES PES".....	70
2.3.2 Factores intervinientes en los procesos de renovación edificatoria de la oferta turística de alojamiento.....	73
2.3.2.1 Primera premisa: La renovación edificatoria derivada de la "obsolescencia" de la planta turística.....	76

2.3.2.2	Segunda premisa: La renovación edificatoria derivada del uso "eficiente" del espacio urbanizado turístico. La reutilización y reciclaje del espacio ya existente	82
2.3.2.3	Tercera premisa: La renovación edificatoria derivada de la recualificación de los establecimientos turísticos.....	92
Relevancia y justificación del tema de investigación.....		102
2.4	Caracterización del destino turístico Puerto de la Cruz como ámbito de estudio.....	102
2.4.1	El Puerto de la Cruz en cifras.....	103
2.5	Puerto de la Cruz. Un destino consolidado con necesidades de renovación.....	107
2.5.1	Estado de la cuestión. Breve revisión sobre la aplicación del CVDT en Puerto de la Cruz	107
2.5.2	La necesidad de renovación de Puerto de la Cruz en los modelos de evolución de los destinos turísticos.....	109
Los antecedentes de investigación.....		113
2.6	Revisión de la literatura en materia de renovación edificatoria.....	113
2.7	Algunas consideraciones previas sobre los estudios de renovación en Canarias.....	118
2.8	La producción bibliográfica asociada al ámbito de investigación de Puerto de la Cruz.....	118
2.8.1	Referencias bibliográficas de tipo académica.....	119
a)	Referencias bibliográficas de Puerto de la Cruz desde la vertiente historicista	119
b)	Referencias bibliográficas de Puerto de la Cruz desde la vertiente economicista.....	123
c)	Referencias bibliográficas de Puerto de la Cruz desde la vertiente territorial.....	126
2.8.2	Referencias de divulgación.....	130
Los objetivos e hipótesis de la investigación.....		133
2.9	Objetivo general del trabajo de investigación.....	133
2.9.1	Objetivos específicos.....	133
2.10	Las hipótesis de trabajo.....	135
Planteamiento metodológico.....		137
3. El proceso metodológico.....		139
3.1	El diseño de la investigación.....	139
3.2	La estructuración del trabajo de investigación.....	139
3.3	Fuentes de información.....	144
3.3.1	Fuentes Secundarias de información.....	144

	a) Fuentes documentales.....	144
	b) Fuentes estadísticas y cartográficas.....	146
3.3.2	Fuentes primarias de información.....	147
	a) Técnicas cualitativas.....	147
	b) Técnicas cuantitativas.....	148
	o Diseño del cuestionario para la oferta de alojamiento.....	149
	o Diseño para la clasificación de licencias urbanísticas de reformas.....	153
	▪ Paso 1. La obtención, consulta y pormenores de la información.....	153
	▪ Paso 2. Estructuración de la información y vaciado de datos.....	154
	▪ Paso 3. El tratamiento de la información.....	155
	▪ Paso 4. La elaboración de una clasificación de reformas con criterios homogéneos. Algunos factores y pormenores de dicha implementación.....	157
	▪ Paso 5. El planteamiento metodológico para la elaboración de la clasificación de reformas.....	159
	▪ Paso 6. La elección de las clases de licencias urbanísticas como base de aplicación para la clasificación de reformas.....	159
	• E1. Licencias de Obras mayores: naturaleza y clases.....	160
	• E2. Licencias de Obras menores: naturaleza y clases.....	163
	• E3. Licencias de Actividades de instalación-aperturas-cerramientos: naturaleza y clases	168
	▪ Paso 7. La construcción de la clasificación de licencias urbanísticas de reforma.....	169

PARTE II. ANÁLISIS Y RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN

El marco general de la renovación en la oferta turística del destino Puerto de la Cruz.....	173
4. a) Análisis de la renovación en la oferta turística hotelera.....	175
4.1 Evolución y número de licencias urbanísticas por tipos de reforma.....	175
4.1.1 Clasificación general de licencias urbanísticas por tipo de obra.....	175
a) Análisis de las licencias urbanísticas de obra mayor por tipo de reforma.....	176
b) Análisis de las licencias urbanísticas de obra menor por tipo de reforma.....	178
c) Análisis de las licencias urbanísticas de actividades e instalaciones por tipo de reforma.....	186
4.2 Distribución espacial de las reformas por establecimientos hoteleros.....	187
4.2.1 Distribución de los proyectos de renovación por las zonas del destino turístico.....	189
4.2.2 Relación del período de antigüedad de la infraestructura hotelera con el total de reformas.....	191
4.2.3 Relación de la categorización hotelera con el total de reformas.....	193
b) Análisis de la renovación en la oferta turística extrahotelera.....	200
4.3 Clasificación general de licencias urbanísticas extrahoteleras por tipo de reforma.....	200
a) Análisis de las licencias urbanísticas de obra mayor por tipo de reforma.....	201
b) Análisis de las licencias urbanísticas de obra menor por tipo de reforma.....	204
c) Análisis de las licencias urbanísticas de actividades e instalaciones por tipo de reforma.....	214
El proceso de renovación de la oferta turística.....	217
5. a) La renovación edificatoria en la fase de desarrollo y consolidación de la oferta turística (1955-1979).....	219
5.1 Introducción.....	219
5.2 Etapa (pro)-turística: La consolidación de la oferta turística en el destino.....	222
5.3 El proceso de renovación de la oferta de alojamiento durante el boom turístico del destino Puerto de la Cruz (1962-1972).....	222
5.3.1 El contexto territorial. La culminación del proceso constructivo de la oferta turística.....	224
5.3.2 La cualificación de la oferta turística a través del impulso de la renovación.....	224

5.4	El proceso de renovación durante la crisis del sector turístico en el destino (1973-1979)	232
5.4.1	La ralentización del proceso expansionista del destino.....	232
5.4.2	La crisis energética y la consolidación del modelo hotelero.....	233
5.4.3	El efecto de la desinversión en el proceso de renovación de la oferta turística.....	235
b)	La renovación edificatoria en la fase de estancamiento y obsolescencia del destino turístico (1980-1999).....	242
5.5	Introducción.....	242
5.6	El proceso de renovación en el período 1980-1989.....	242
5.6.1	El estancamiento turístico del destino.....	242
5.6.2	La conservación y mantenimiento de los establecimientos turísticos como estrategia de su renovación.....	244
5.7	El proceso de renovación en el período 1990-1999.....	249
5.7.1	La obsolescencia de la oferta turística de alojamiento.....	249
5.7.2	El Plan de calidad hotelera como reactivo de la renovación.....	253
5.7.2.1	Algunas intervenciones de renovación de interés.....	255
c)	La renovación edificatoria en la fase de decadencia del destino turístico (2000-2009).....	261
5.8	Breve contexto.....	261
5.9	Fase I. Los años de expectación (2000-2002).....	261
5.9.1	Una renovación "parcial" de la oferta turística.....	261
-	Los proyectos de obra mayor orientados a la seguridad.....	264
-	Los proyectos de obra menor.....	264
5.10	Fase II. La consolidación del declive hotelero (2003-2009).....	268
5.10.1	Algunos factores que explican el débil proceso de renovación de la oferta turística de alojamiento.....	268
a)	El efecto de la legislación turística en la renovación de la oferta alojativa turística.....	269
b)	La delimitación territorial como eje transformador del destino. La mixticidad de usos en la oferta de alojamiento turístico.....	279
c)	Los efectos de la crisis económica en el proceso de renovación de la oferta turística.....	282
o	La pérdida de la demanda turística en el destino.....	282
o	La pérdida de la rentabilidad económica y el grado de ocupación del sector hotelero.....	283
o	La suspensión de la actividad turística. El cierre de los establecimientos hoteleros y la desaparición de capital humano.....	286
o	La amortización hotelera y el alto coste de la renovación edificatoria	288
o	La crisis de gobernanza turística en el destino.....	290

d) La renovación edificatoria en la fase de reorientación del destino turístico (2000-2014).....	293
5.11 Fase I. Aprender de los errores.....	293
5.11.1 El fracaso de las DOT en los procesos de renovación.....	293
5.12 Fase II. El papel del Consorcio de Rehabilitación turística en los procesos de renovación de la oferta de alojamiento de Puerto de la Cruz	297
5.12.1 El Consorcio desde el punto de vista de la gobernanza.....	297
5.12.2 La renovación del espacio privado en el seno del Consorcio.....	298
5.12.3 Las acciones previstas en el marco de la renovación de la oferta turística del destino.....	300

PARTE III. VALORACIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES DEL PROCESO DE INVESTIGACIÓN

6. El proceso de renovación edificatoria para el destino turístico Puerto de la Cruz: ¿realidad o ficción?.....	311
6.1 Valoración general del proceso de renovación de la oferta turística del destino.....	311
6.2 Valoración del cumplimiento de los objetivos e hipótesis marcados en el trabajo de investigación.....	314
6.2.1 Valoración del cumplimiento de los objetivos.....	314
6.2.2 Resultado de la confirmación o refutación de las hipótesis planteadas en el trabajo de investigación.....	315
6.3 Conclusiones finales.....	316
6.4 Recomendaciones y retos del futuro.....	320
APARTADO BIBLIOGRÁFICO.....	325
ANEXOS.....	361

Índice de tablas

- Tabla 1. Algunos ejemplos sobre la aplicación empírica de los CVDT para explicar la evolución de los destinos turísticos en las últimas fases del ciclo.....	13
- Tabla 2. Estrategias de reestructuración de destinos turísticos consolidados	29
- Tabla 3. Líneas de acción estratégicas para la reestructuración del destino turístico Cullera (Valencia) por Giner (2011)	32
- Tabla 4. Cuadro resumen de las implicaciones derivadas de los “procesos R” en destinos turísticos consolidados.....	62
- Tabla 5. Algunas definiciones sobre la renovación y rehabilitación edificatoria dentro de la política turística de Canarias.....	68
- Tabla 6. Algunos aspectos que pueden contribuir a la renovación de la oferta turística de alojamiento.....	74
- Tabla 7. Escenarios del ciclo de vida útil de las edificaciones.....	81
- Tabla 8. Escenarios de evolución previsible de la oferta reglada de alojamiento turístico de Canarias.....	86
- Tabla 9. Ejemplos de operaciones de renovación edificatoria vía recualificación por parte de cadenas/grupos hoteleros en destinos vacacionales* españoles 2010-2011.....	98
- Tabla 10. Libros de referencia en la investigación sobre la historia del turismo en Canarias y especialmente en Puerto de la Cruz.....	120
- Tabla 11. Síntesis de los principales foros, debates, jornadas, seminarios celebrados en el Puerto de la Cruz en materia de turismo en los últimos años	131
- Tabla 12. Clases de licencias urbanísticas del Ayuntamiento. de Puerto de la Cruz	147
- Tabla 13. Cuadro resumen de la información disponible en el cuestionario para la recogida de datos de los establecimientos turísticos de Puerto de la Cruz.....	151
- Tabla 14. Resumen de datos estadísticos extraídos del análisis de licencias urbanísticas de reforma de la oferta de alojamiento turístico en Puerto de la Cruz.....	154
- Tabla 15. Criterios seleccionados en la desestimación de tipos de licencias urbanísticas para la clasificación de reformas.....	156
- Tabla 16. Ejes estructurales sobre las clases de licencias urbanísticas utilizadas para la clasificación de reformas	160
- Tabla 17. Actuaciones de reformas de obra menor en establecimientos hoteleros	179
- Tabla 18. Peso porcentual de las distintas operaciones de renovación de instalación en establecimientos hoteleros de Puerto de la Cruz	186
- Tabla 19. Establecimientos hoteleros con mayor número de intervenciones de reformas en zona de Playa Jardín.....	189
- Tabla 20. Establecimientos hoteleros con mayor número de intervenciones de reformas en las zonas de Martiánez y La Paz.....	189
- Tabla 21. Establecimientos hoteleros con mayor número de intervenciones de reformas en la zona de Taoro.....	190
- Tabla 22. Establecimientos hoteleros con mayor número de intervenciones de reformas en la zona del Casco.....	190
- Tabla 23. Número de licencias urbanísticas por tipologías de clases de modalidad conjunta extrahotelera (1955-2009).....	201
- Tabla 24. Número y distribución porcentual de reformas en licencias de obra mayor por tipo de reformas de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	201
- Tabla 25. Número y distribución porcentual de reformas en licencias de obra mayor en los edificios por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	202
- Tabla 26. Número y distribución porcentual de reformas en licencias de obra mayor de actividades molestas por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	204
- Tabla 27. Número y distribución porcentual de reformas en licencias de obra menor por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	205
- Tabla 28. Número y distribución porcentual de reformas de obra menor en apartamento por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	207

- Tabla 29. Número y distribución porcentual de reformas de actividades de instalación y cerramientos de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	214
- Tabla 30. Número de licencias urbanísticas de reforma turística por modalidad y períodos temporales en la fase de desarrollo y consolidación del destino.....	224
- Tabla 31. Algunas plazas turísticas de hoteles y residencias turísticas creadas en 1970 en Puerto de la Cruz según volumen de camas.....	225
- Tabla 32. Evolución de licencias de nueva construcción (hoteles y apartamentos turísticos) en Puerto de la Cruz según fases de desarrollo (1955-1989).....	235
- Tabla 33. Número de licencias urbanísticas de reforma por clases y modalidad hotelera en el período de crisis en el destino (1973-1979).....	239
- Tabla 34. Evolución del número de licencias urbanísticas de reforma por modalidad de alojamiento y período temporal.....	244
- Tabla 35. Ejemplo de los proyectos más significativos en el proceso de modernización del Hotel Tigaiga (1985-1999).....	255
- Tabla 36. Evolución del número de turistas alojados en Puerto de la Cruz por modalidad hotelera y variación interanual en los comienzos de la crisis (2005-2009).....	283
- Tabla 37. Ranking de destinos vacacionales de Canarias en base a ingresos por habitación disponible en hoteles en 2009 (€).....	285
- Tabla 38. Resultados de la sesión de consulta del PRIT (2012) en relación con la renovación de la oferta de alojamiento del destino.....	298
- Tabla 39. Resumen de las inversiones previstas dentro del Programa de actuaciones en espacio privado en el Puerto de la Cruz derivado del PMM (2013-2021) (€).....	299
- Tabla 40. Proyectos de renovación previstos de unificación en el destino.....	304
- Tabla 41. Proyectos de renovación previstos en establecimientos hoteleros cerrados en el destino Puerto de la Cruz.....	306

Índice de gráficos

- Gráfico 1. Distribución del número de plazas según año de edificación.....	103
- Gráfico 2. Distribución de alojamientos turísticos por categoría hotelera y extrahotelera...	104
- Gráfico 3. Formas de explotación de la oferta turística de Puerto de la Cruz.....	105
- Gráfico 4. Grado de certificación de la calidad por modalidad alojativa.....	105
- Gráfico 5. Distribución porcentual por clases de licencias en la renovación de la oferta turística de Puerto de la Cruz (1955-2009).....	175
- Gráfico 6. Distribución porcentual de reformas de obras en los edificios (1955-2009).....	176
- Gráfico 7. Distribución porcentual de reformas de obras menor en zonas nobles o comunes en hoteles de Puerto de la Cruz.....	181
- Gráfico 8. Distribución porcentual de reformas de obras menores en habitaciones en hoteles de Puerto de la Cruz.....	182
- Gráfico 9. Distribución porcentual de reformas de obra menor en fachadas y espacios libres de edificación de los hoteles de Puerto de la Cruz.....	183
- Gráfico 10. Distribución porcentual de reformas de obra menor de tipo general en hoteles de Puerto de la Cruz.....	185
- Gráfico 11. Distribución porcentual por tipos de reforma en hoteles de 1 estrella.....	195
- Gráfico 12. Distribución porcentual por tipos de reforma en hoteles de 2 estrellas.....	196
- Gráfico 13. Distribución porcentual por tipos de reforma en hoteles de 3 estrellas.....	197
- Gráfico 14. Distribución porcentual por tipos de reforma en hoteles de 4 estrellas.....	198
- Gráfico 15. Distribución porcentual por tipos de reforma en hoteles de 5 estrellas.....	199
- Gráfico 16. Distribución porcentual por clases de licencias urbanísticas de reformas de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	201
- Gráfico 17. Distribución porcentual de reformas de obra en los edificios por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	203
- Gráfico 18. Distribución porcentual de reformas de obra mayor de actividades molestas por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	204
- Gráfico 19. Distribución porcentual de reformas de obra menor general por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	206
- Gráfico 20. Distribución porcentual de reformas de obra menor en apartamentos por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	209
- Gráfico 21. Distribución porcentual de reformas de obra menor en zonas nobles o comunes por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	210
- Gráfico 22. Distribución porcentual de reformas de obra menor en fachada y espacios libres por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	211
- Gráfico 23. Número de reformas de actividades e instalaciones por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009).....	215
- Gráfico 24. Distribución porcentual de licencias urbanísticas por clase dentro de la oferta turística en el período de crisis del sector en el destino (1973-1979).....	238
- Gráfico 25. Distribución porcentual de licencias urbanísticas por clase de obra menor y modalidad hotelera en el período de crisis en el destino (1973-1979).....	240
- Gráfico 26. Comparación de turistas llegados a la zona norte y sur de la isla de Tenerife.....	244
- Gráfico 27. Comparación de número de licencias de reforma por modalidad de alojamiento por períodos temporales.....	249
- Gráfico 28. Evaluación del número de licencias por modalidad (1973-1999).....	255
- Gráfico 29. Peso porcentual de licencias totales otorgadas por períodos (2000-2009).....	262
- Gráfico 30. Evolución del número de licencias por modalidad alojativa en Puerto de la Cruz y su relación con algunos factores condicionantes (1999-2009).....	269
- Gráfico 31. Tipología y número de licencias urbanísticas de reformas acometidas en el Hotel Atlantis (1970-2006).....	277
- Gráfico 32. Evolución del grado de ocupación desde la apertura en 2009 del Hotel Beatriz Atlantis & Spa (2009-2011).....	279
- Gráfico 33. Ingreso por habitación disponible del total de hoteles en los destinos vacacionales en 2010 (valores absolutos) y su tasa de variación anual.....	284

- Gráfico 34. Comparación del grado de ocupación en establecimientos hoteleros del destino turístico Puerto de la Cruz en los comienzos de la crisis (2008-2009).....	286
- Gráfico 35. Distribución porcentual de reformas por renovación (1955-2009).....	295
- Gráfico 36. Reformas por tipo de grado en la oferta turística de alojamiento del destino.....	296
- Gráfico 37. Comparación temporal del número y tipos de actuaciones previstas de renovación en el espacio privado de Puerto de la Cruz derivado del PRIT y PMM.....	301
- Gráfico 38. Evolución del número de licencias por modalidad (1955-2009).....	312
- Gráfico 39. Evolución de licencias de reforma en el destino turístico Puerto de la Cruz y su relación con la Teoría de Butler.....	312

Índice de figuras

- Figura 1. Opciones de desarrollo en el modelo teórico de Butler dentro de la fase de rejuvenecimiento en el CVDT.....	15
- Figura 2. Adaptación del modelo teórico de la fase de rejuvenecimiento en el CVDT mediante la fidelización de las visitas de Martín Azami (2005:107).....	20
- Figura 3. Modelo teórico de evolución de destinos turísticos a través de la secuencia de ocupación de Johnston (2001a).....	22
- Figura 4. Modelo teórico de evolución de Prideaux (2000).....	26
- Figura 5. Modificación del modelo teórico de evolución de destinos turísticos de Butler por Argawal (2006)	40
- Figura 6. Modelo teórico de la evolución de destinos turísticos en Bahías de Huatulco (México) según López Guevara (2011a).....	43
- Figura 7. Modelo teórico de ciclo de vida del producto de Zimmermann (1997).....	48
- Figura 8. La incidencia del proceso de reingeniería en el destino turístico según Ejarque (2005:88)	49
- Figura 9. Operaciones del proceso de renovación de los espacios turísticos dentro de la política turística de Canarias según Simancas (2011).....	67
- Figura 10. Instrumentos de la política turística española para la renovación de destinos consolidados	95
- Figura 11. Algunos comentarios del análisis sobre la imagen proyectada en la oferta de alojamiento en el Puerto de la Cruz en redes 2.0.....	110
- Figura 12. Evolución tendencial deseable del modelo turístico Puerto de la Cruz.....	112
- Figura 13. Estructuración del proceso metodológico de la investigación.....	140
- Figura 14. Planteamiento conceptual y metodológico de la investigación.....	140
- Figura 15. Análisis y resultados del proceso de investigación.....	141
- Figura 16. Apartado de conclusiones.....	142
- Figura 17. Síntesis del proceso metodológico.....	143
- Figura 18. Ejemplo de consulta hotelera del Proyecto de reforma del Hotel San Borondón asociado a su licencia urbanística de 1991.....	155
- Figura 19. Ejemplo de desestimación del Proyecto de ejecución del Hotel-Suites Mirador del Turquesa de 1999.....	157
- Figura 20. Ejemplo de proyecto de renovación del hotel Atlantis (actual H. Beatriz Atlantis & Spa) bajo licencia de obra mayor.....	162
- Figura 21. Ejemplo de licencia de obra menor del Hotel Vallemar (2000).....	168
- Figura 22. Clasificación de licencias urbanísticas de reforma.....	170
- Figura 23. Memoria descriptiva de proyecto de seguridad y salud de los Apartamentos Noelia	203
- Figura 24. Ejemplo de promoción oficial de la oferta de alojamiento y salas de ocio en Puerto de la Cruz en la fase de desarrollo turístico del destino.....	221
- Figura 25. Solicitud de licencia de nueva construcción del Hotel Marte (1967).....	222
- Figura 26. Detalle del presupuesto para la construcción del H. Orotava Garden (1967).....	224
- Figura 27. Solicitud de licencia para paso subterráneo de los hoteles Don Juan y San Borondón (1982).....	246
- Figura 28. Construcción Planta Garaje y cancha deportiva Hotel Internacional (1989).....	248
- Figura 29. Presupuesto de la reforma de los Apartamentos Noelia (1991).....	251
- Figura 30. Proyecto de reforma, ampliación y mejora del H. San Borondón (1993).....	252
- Figura 31. Boceto de la fachada del Proyecto de reforma del Hotel Playa Canaria (Los Dogos) del estudio Arquitectura y Urbanismo MARZA S.L (1997)	256
- Figura 32. Presupuesto de las obras a realizar en el Plan de reforma y reacondicionamiento del Hotel Botánico (1996).....	258
- Figura 33. Proyecto básico de reforma de los Apartamentos Teidemar encargado por Euroturismo-Explotaciones Hoteleras S.L (1996).....	259

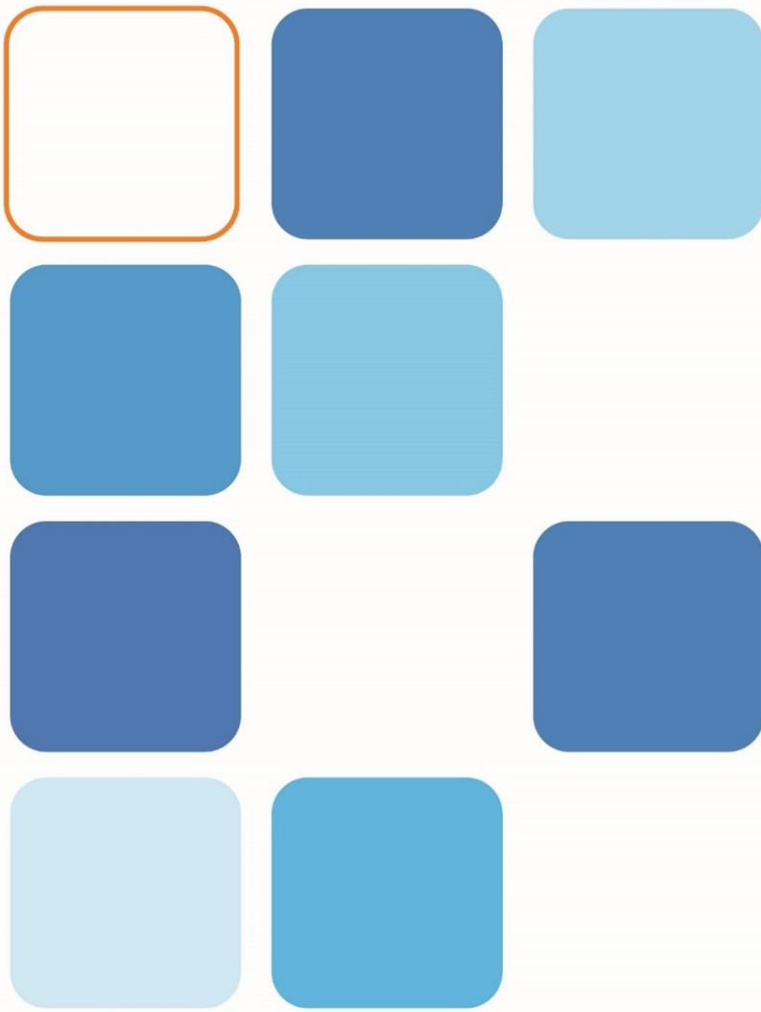
-	Figura 34. Portada de proyecto de ejecución del Hotel Orotava Garden (1999-2000).....	263
-	Figura 35. Presupuesto de ejecución material del Proyecto de acondicionamiento de la 3ª fase de los Apartamentos Masaru (2004).....	267
-	Figura 36. Contraportada del folleto promocional del Hotel Xibana Park.....	288
-	Figura 37. Evolución del organigrama político en el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz	290
-	Figura 38. Ejemplo de las dificultades del proceso de renovación del Hotel Orotava Palace en el destino Puerto de la Cruz	302

Índice de imágenes

- Imagen 1. Actuación derivada del Proyecto de instalación de prevención, extinción y evacuación de incendios del Hotel El Tope	178
- Imagen 2. Detalle de letrero del Hotel Orotava Palace (actual Hotel Be Live Orotava)	183
- Imagen 3. Diferencia de planificación de espacio en zona de piscina en dos hoteles colindantes de Puerto de la Cruz.....	184
- Imagen 4. Cambios en la fachada del Hotel Magec (Actual Trianflor) 2011-2014.....	190
- Imagen 5. Estado de los Apartamentos Masaru post-renovaciones.....	208
- Imagen 6. Vista lateral de los jardines en los Apartamentos Teide Mar.....	212
- Imagen 7. Último tratamiento de la fachada en los Apartamentos Noelia en 2014.....	213
- Imagen 8. Ejemplo de construcción de algunos hoteles en la zona de Martiánez.....	223
- Imagen 9. Ejemplo de uno de los edificios construidos por parte del Hotel La Paz (años70)	226
- Imagen 10. Promoción oficial del destino Puerto de la Cruz a finales de los años 60	228
- Imagen 11. Hotel Belair en construcción bajo licencia solicitada de Apartamentos y Turismo S.A como icono urbanístico del destino turístico (1963).....	229
- Imagen 12. Comparación del grado de consolidación de establecimientos hoteleros en la zona de Martiánez (finales de 1960-2011).....	230
- Imagen 13. Ejemplo de cambio de uso turístico a residencial del antiguo Hotel Guacimara en los años 70 del destino turístico.....	237
- Imagen 14. Hotel Ikarus cuando todavía conservaba su actividad turística.....	245
- Imagen 15. Escalera de evacuación del Hotel LTI Chiripa Garden.....	245
- Imagen 16. Fotografía de la zona del hall del Hotel Atlantis Playa.....	250
- Imagen 17. Resultado de la actuación de nueva construcción (en la trasera) del Proyecto de reforma y ampliación del Hotel Marquesa (1996)	253
- Imagen 18. Resultado del remozamiento de la fachada del Hotel Dania Park	257
- Imagen 19. Resultado de la construcción del Hotel Diamante Suites (2000)	260
- Imagen 20. Resultado de la fachada lateral del H. Puerto Playa con sustitución de balcones de madera y carpintería exterior por aluminio lacado (2000)	262
- Imagen 21. Detalle de un área común remozada en el Hotel Las Águilas.....	265
- Imagen 22. Zona de Spa interior post-renovación del Hotel Botánico.....	274
- Imagen 23. Renovación funcional con creación zona chill-out en Hotel Luabay Tenerife	275
- Imagen 24. Resultado post-operacional de la fachada del Hotel Atlantis en 2011.....	276
- Imagen 25. Resultado de la renovación de una habitación estándar en el Hotel Beatriz	277
- Imagen 26. Renovación funcional de la última planta con la construcción del Spa de bóveda acristalada del Hotel Beatriz Atlantis & Spa	278
- Imagen 27. Ejemplo de coexistencia de usos en Apartamentos TeideMar.....	281
- Imagen 28. Venta de unidades alojativas en los antiguos Apartamentos Girasol en 2011	282
- Imagen 29. Cierre y venta del Hotel Gema Puerto.....	287
- Imagen 30. Renovación y reapertura del antiguo Hotel Alfomar (Hotel Sun Holidays) de 1 estrella.....	303
- Imagen 31. Remozamiento interior Apart. Bambi con conexión con Hotel Astoria.....	304
- Imagen 32. Modelo de intervención prevista en la fachada del Hotel San Telmo.....	305
- Imagen 33. Modelo de intervención prevista en la fachada del Hotel Marte.....	306
- Imagen 34. Ejemplo de algunos hoteles en la actualidad cerrados en el destino turístico.....	307

Índice de mapas

- Mapa 1. Localización del destino turístico Puerto de la Cruz (Tenerife, España).....	102
- Mapa 2. Distribución de reformas estructurales en establecimientos hoteleros de Puerto de la Cruz.....	177
- Mapa 3. Distribución de reformas de mantenimiento en establecimientos hoteleros de Puerto de la Cruz.....	180
- Mapa 4. Distribución de intervenciones de renovación en los hoteles de Puerto de la Cruz.....	188
- Mapa 5. Distribución de reformas por zonas de actuación en el destino turístico.....	191
- Mapa 6. Relación de antigüedad con las reformas en el sector hotelero.....	192
- Mapa 7. Relación de la categorización con las reformas en el sector hotelero.....	193
- Mapa 8. Relación del grado de cualificación con las reformas en el sector hotelero.....	194
- Mapa 9. Antigüedad principal de los establecimientos turísticos del destino.....	231
- Mapa 10. Tamaño de parcela media de Puerto de la Cruz (2000).....	271
- Mapa 11. Ejemplo de inadecuación de los estándares turísticos a la oferta de alojamiento existente en el destino turístico.....	272
- Mapa 12. Identificación de usos dentro de la oferta de alojamiento del destino.....	280
- Mapa 13. Cierre de establecimientos de modalidad hotelera (2005-2009).....	286



Planteamiento científico de la investigación

Parte I

Capítulo 1. Planteamiento conceptual

1. Introducción

El fenómeno de la obsolescencia como problema en gran parte de los destinos turísticos del litoral catalogados como “maduros”, “estancados” o “consolidados”, —en función de la terminología utilizada por las diferentes teorías sobre el ciclo de vida de los destinos turísticos existentes dentro de la literatura turística—, se está extendiendo de forma generalizada en los últimos años por toda la geografía mundial. Estos espacios turísticos, marcados fundamentalmente por períodos de estancamiento turístico-económicos, están siendo afectados de forma aún más certera, por la crisis internacional comenzada a mediados del 2007, estableciendo importantes dificultades para el sector turístico en general y en particular para toda la economía, como es el caso de la española (Navarro Ibáñez, 2009). Una situación, que está resultando especialmente preocupante para estas áreas turísticas “degradadas” en aras de ser rehabilitadas. Su propio desarrollo y evolución turística han contribuido —en la mayoría de los casos—, a convertirse en destinos que se encuentran en una fase previa al declive, por lo que en muchas de estas situaciones, se han intentando definir distintas fórmulas o actuaciones para reinvertir esta situación y adaptarse de esta forma a los nuevos escenarios turísticos dentro de lo que se denomina modelo *postfordista* o *neofordistas* de acuerdo con Santos y Fernández (2010) o Vera Rebollo et al. (2011).

La implementación de las estrategias de renovación se han venido desarrollado con relativo éxito en numerosos espacios turísticos litorales de toda la geografía mundial tanto del panorama internacional (Miami, Hawai, Acapulco, Bermudas, Gold Coast, Barbados, etc.) como del norte de Europa (Scheveningen, Torbay, Blackpool, Knokke-Heist, Ostend etc.), del litoral Mediterráneo español (Benidorm, Benicàssim, Calviá, Cullera, Lloret de Mar, Platja de Palma, Gandia, Torremolinos, etc.) o de las Islas Canarias (Playa del Inglés, Corralejo, Puerto de la Cruz, Arona, etc.). Sin embargo, las propias particularidades de los destinos turísticos y la interacción de numerosos factores de tipo interno y externo, hacen que estos espacios sigan estando en una verdadera “encrucijada” (Santos y Fernández, 2010), experimentando una situación crítica y con un alto grado de incertidumbre de cara a su futuro.

Desde esta premisa, la literatura turística evidencia que los destinos turísticos tienen *a priori* y de forma general dos alternativas que se les presenta como continuación a un proceso natural de ciclo de vida de los propios destinos: la renovación o la decadencia (Ejarque, 2005). Entre otros autores se concibe algunas teorías menos “radicales” que entienden la posibilidad de una extensión del ciclo de vida de acuerdo con nuevas fases de evolución turística (di Benedetto y

Bojanic 1993; Getz 1992). Hovinen (1982) plantea la posibilidad dentro de la fase de madurez de un estado permanente del destino sin que se conduzca irremediamente al declive o al rejuvenecimiento. Agarwal (2002, 2006) lo plantea a través de una reorientación del modelo o incluso existen teorías que tienden hacia la “reinención” del destino turístico, donde el área empieza nuevamente un ciclo turístico a través un nuevo eje dinamizador como el caso de la ciudad americana de Atlantic City, uno de los ejemplos más paradigmáticos en esta materia (Baum, 1998; Stansfield, 1978 y 2006).

En cualquier caso, la apreciación sobre las opciones posibles de los destinos acerca de la fase de madurez, declive o el rejuvenecimiento siguen siendo las más frecuentes y las que gozan de mayor consideración en la literatura científica en este materia (Martín Azami, 2005). No obstante existe una “bipolaridad” en la diversidad de tesis en relación con el futuro de estos espacios turísticos, ofreciendo al respecto, enfoques totalmente divergentes. Por un lado, existen las posturas que podríamos denominar “pesimistas”, tal y como lo apunta Ejarque (2005), quien reconoce, que si la fase de estancamiento de un destino turístico se mantiene durante un período de tiempo prolongado conduce irreversiblemente a la decadencia, o las de Knowles y Curtis (1999), donde la fase de estancamiento se plantea como irreversible en destinos de sol y playa de segunda generación, ante lo que ellos han denominado peyorativamente, como la *balearización*¹ de los destinos turísticos. Por otro lado, otros autores tienen una visión algo más esperanzadora del modelo y postulan una posible renovación de los destinos turísticos mediante estrategias de reestructuración, pudiendo llegar a adaptarse nuevamente a las demandas y expectativas del sector turístico del siglo XXI (Aguiló y Alegre, 2004; Antón, 1998, 2004, 2005, 2011, 2012; Claver, Molina y Pereira, 2007; Santos y Fernández, 2010; Vera Rebollo et al., 2011).

En este sentido, se reconoce la dificultad en la literatura al uso para poder definir claramente las distintas fases de evolución de los espacios turísticos consolidados (Parra, Melchior y Fuentes, 2010), por cuanto la duración y evolución del modelo tradicional del ciclo vital, no se puede predeterminar como una “ciencia exacta”, estando sujeta a una enorme variabilidad y versatilidad, en función de numerosos factores o complejas relaciones de fuerza internas y externas que intervienen en el mismo (Agarwal, 2006), y que de una forma u otra, puede alterar este hipotético sistema de evolución turística clásico. Una evolución que para Antón (1998:38) está fuertemente condicionada por:

1. Los componentes territoriales, económicos y sociales que lo caracterizan
2. El contexto económico de la región donde se localiza

¹ Haciendo referencia al modelo turístico de las Baleares

3. Las tendencias económicas generales que afectan a la demanda y la oferta

Aunque para el actual panorama del sector turístico se reconocen infinidad de factores que influyen en el ciclo de vida de los destinos turísticos, este trabajo de investigación se centrará en el importante papel que desempeña los alojamientos turísticos en el sistema turístico. En este caso, el análisis se centrará en la renovación del espacio privado a través de la estrategia de renovación edificatoria del sector hotelero de Puerto de la Cruz (Tenerife), como uno de los elementos claves en los modelos para la competitividad de los destinos en situación de estancamiento (Claver, Molina y Pereira, 2007). Un destino pionero y con experiencia de los años 60 que se encuentra en la actualidad en una fase de declive y con la incesante necesidad de articular medidas para su renovación. En este sentido, las operaciones de renovación mediante la modernización de la oferta de alojamiento se constituye como uno de los ejes de mayor importancia dentro de las múltiples estrategias de reestructuración para superar la situación de obsolescencia y pérdida de competitividad. Por ello, la isla de Tenerife y, en concreto, el destino turístico Puerto de la Cruz se convierte en un inmejorable ámbito territorial de experimentación de estos procesos desde el punto de vista de la Geografía del Turismo.

Para ello, se identificarán y analizarán los proyectos de renovación edificatoria promovidos desde el sector privado en los establecimientos turísticos de la ciudad desde sus inicios (1950) hasta las fechas más recientes dentro del contexto de actuación del Consorcio de Rehabilitación de Puerto de la Cruz. Ello nos va a posibilitar cuantificar y cualificarlos, así como medir el impacto que ha tenido las políticas de regeneración turística impulsadas por parte de las Administraciones públicas con competencias en turismo en sus diferentes escalas a lo largo del tiempo, al igual, que las que se han promovido por parte del sector privado, entendido como el principal motor de desarrollo de las operaciones de renovación edificatoria. De esta forma, comprobar, si la implementación de estas medidas han resultado suficientes y eficaces para producir un verdadero proceso de renovación en la instalaciones turísticas y por ende la mejora del área turística o, si por el contrario, no han sido capaces de potenciar la transformación de la misma, analizando en este caso, los factores y condicionantes que han intervenido en dicho proceso, contribuyendo en cualquier caso, al conocimiento científico desde una ciencia como es la Geografía.

Teniendo en cuenta lo señalado anteriormente, los siguientes capítulos abordarán de forma sistemática todo el proceso teórico-empírico de este trabajo de investigación. Por ello, el documento se conforma en tres grandes partes que recogen los siguientes aspectos:

1. En la primera parte de este documento se abordará los fundamentos teóricos-conceptuales en los que se respalda esta investigación. Así, se expondrá el planteamiento del problema, su justificación, el estado actual del tema de investigación, objetivos e hipótesis y la metodología del trabajo. Para ello, se realizará una contextualización de los distintos modelos teóricos de evolución turística en destinos turísticos consolidados, con el fin de plantear la problemática de muchos de ellos que se están enfrentando a las últimas fases del ciclo (madurez, estancamiento, declive) con la implementación de diversas estrategias para su renovación, rejuvenecimiento, reconversión, etc. en función de la terminología utilizada.
2. La segunda parte de esta investigación comprende el análisis de los resultados obtenidos del proceso de renovación edificatoria en Puerto de la Cruz, con el fin de identificar, a través de las licencias urbanísticas, todo el conjunto de operaciones de renovación que se haya acometido en los establecimientos turísticos de la ciudad. Para ello, en primer lugar, se describirá el marco general sobre la renovación de la oferta turística en el destino, incidiendo en la parte cuantitativa (número de licencias, tipologías de reformas, distribución por categoría, antigüedad, etc.). Y en segundo lugar, se tratará todo el proceso de renovación, en este caso incidiendo más en la parte cualitativa, dividiéndolo por varias fases temporales en función de los distintos elementos que han venido interviniendo y las distintas etapas de evolución del estudio de caso. De esta manera obtener un estudio pormenorizado de su análisis para plantear la valoración posterior.
3. La tercera parte de esta investigación se centra en los aspectos de discusión y valoración general a partir de los resultados obtenidos del apartado anterior. Se trata de analizar los distintos factores y condicionantes positivos y negativos que han intervenido en el proceso de renovación edificatoria del destino Puerto de la Cruz, con el fin de determinar el grado de aplicación real de esta renovación para la modernización de las propias instalaciones turísticas como las mejoras derivadas del destino turístico. Por último se realiza una valoración del cumplimiento de los objetivos e hipótesis, con el fin de comprobar si realmente la implementación de la estrategia de renovación edificatoria en Puerto de la Cruz ha resultado suficiente y eficaz para producir un verdadero proceso de renovación en las instalaciones turísticas y por ende la mejora del área turística. En este punto finalizaremos este trabajo con las conclusiones pertinentes derivadas de la investigación.

2. El planteamiento teórico de la investigación

2.1 El concepto de declive de destinos turísticos consolidados a través del modelo teórico del ciclo de vida

La elevada complejidad del sistema turístico ha suscitado a lo largo del tiempo a numerosos investigadores y académicos en el sector a sugerir respuestas a los cambios y transformaciones sufridos en los destinos turísticos desde el punto de vista de su evolución. Algunos autores, desde muy variadas disciplinas, han pretendido formular modelos y teorías para su explicación, especialmente, de aquellos espacios turísticos consolidados del litoral (Martín Azami, 2005), en la medida en que presentan en la mayoría de casos, claros síntomas de obsolescencia o agotamiento, necesitando estrategias o fórmulas de intervención de cualificación y reestructuración (Vera Rebollo et al., 2011). Así, encontramos diversos trabajos que, aunque con perspectivas y enfoques muy heterogéneos, han intentado desarrollar contenidos y planteamientos teóricos para explicar, analizar y aplicar ese proceso de evolución dentro de los propios destinos turísticos.

Entre las numerosas aportaciones que se han ido desarrollando desde comienzos de siglo en esta materia, podemos señalar la publicación de Gilbert (1939) en el análisis del crecimiento turístico de Inglaterra. Se trata de una investigación precursora en el tiempo, por cuanto abrió una línea de trabajo que se sucedió a lo largo de las décadas posteriores con varios trabajos sobre la materia. Otro de los estudios más reconocidos por parte de académicos e investigadores del turismo, es el de Christaller (1963). Un trabajo que abordaba fundamentalmente el desarrollo y evolución del turismo en regiones periféricas, mejorando significativamente la propuesta teórica del modelo de evolución de espacios turísticos, que a partir de la misma, tendría un fuerte avance y respaldo científico.

Dentro de estos avances destacan por su contribución varios modelos que por sus contenidos, resultan dentro de la literatura turística al uso, de los más destacados en este campo de conocimiento. Así, desde la década de los 70, señalamos entre otras aportaciones las de (Plog, 1973), (Thurot, 1974), (Turner y Ash, 1975), aunque por su reconocimiento, destacamos de acuerdo con Vera Rebollo et al. (1997), el modelo de Miossec (1977). Este se articula en cinco fases, comenzando a partir de un territorio prácticamente desconocido, sin equipamiento ni infraestructura alguna, pasando por las fases intermedias, donde se produce tanto un progresivo

aumento de los servicios y de las conexiones, como la multiplicación de los centros turísticos, hasta alcanzar el estado de saturación y de “crisis”, con una “desintegración” del espacio percibido y con evidencia de síntomas de decadencia generalizada del espacio turístico. El autor propone una última fase, que se correspondería con lo que para Vera Rebollo et al. (1997) es una fase de “reestructuración”, en la cual existe la posibilidad de una recuperación del espacio turístico.

Por su parte Chadeaud (1987), presenta un modelo diacrónico, planteando una evolución del espacio turístico a partir de la teoría de los ciclos económicos basados en el producto turístico. A diferencia de Miossec, el modelo de Chadeaud, distingue la existencia de tres fases: creación, madurez y obsolescencia. La primera fase se corresponde a la de aparición de los primeros elementos que relacionan las expectativas de la demanda y los componentes de la oferta. La de madurez, a la de expansión y complejización del producto, implicando la acumulación de inversiones que desarrollan la oferta de alojamiento, transporte y actividades recreativas. La fase de obsolescencia del producto, es la que se vería afectada por varios agentes intervinientes en el proceso de evolución del espacio turístico (nuevas expectativas turísticas, cambios en la demanda, etc.), tendiendo hacia la progresiva inadecuación entre la oferta y la demanda y, por ende, a la obsolescencia y el declive de la misma. Al igual que Miossec, este autor propone una alternativa a dicho fenómeno de obsolescencia a través de una cuarta fase denominada, de “reconversión”, donde el producto turístico podría encauzarse hacia una nueva modernización.

El modelo de ciclo de vida de Butler (1980) es, sin lugar a dudas, la teoría que se ha consolidado como de mayor utilización entre los investigadores del turismo y como marco de referencia para describir los procesos de evolución de los destinos turísticos en estudios de tipo empírico (Vera, et al., 2011). A diferencia de los otros autores, Butler construye un modelo teórico que resulta de un escaso “andamiaje conceptual” (Vera Rebollo et al., 1997). Este modelo se comprende a través de seis fases: descubrimiento o exploración, inicio o implicación, desarrollo, consolidación, estancamiento, y una última fase, donde el autor principalmente plantea una doble vertiente. Por un lado, donde el destino tiende hacia un estado de declive como consecuencia del postestancamiento del modelo turístico. Por otro lado, donde el destino tiende hacia un estado de rejuvenecimiento (entre otras opciones) debido a la interacción de varios elementos y factores que contribuyen a la consecución de esta nueva fase. En cualquier caso, el modelo que propone, resulta del análisis del comportamiento de la demanda y de la capacidad de carga de los centros turísticos, proveyendo *ad hoc*, una relación positiva entre el incremento del número de visitantes y el desarrollo turístico.

Dado su éxito, el modelo de Butler se ha intentado validar a través de numerosos casos de estudios. Ello ha dado lugar a validaciones, revisiones, críticas, modificaciones y aportaciones al modelo (Agarwal, 1994, 1997 y 1998, 2002, 2006; Cáceres, 2001; Cooper, 1990, 1992 y 1994; Digance, 1997; Gordon y Goodall, 1992; Hovinen, 1982; Haywood, 1986; Meyer-Arendt, 1985; Smith Russell, 1992; Di Benedetto y Bojanic, 1993; Oppermann, 1995 y 1998; Tooman, 1997; Priestley y Mundet, 1998; Johnston, 2001a; Lundtorp y Wanhill, 2001; Papatheodorou, 2004; Moore y Whitehall, 2005; Andriotis, 2006; Cole, 2007, 2009 y 2012; Oreja, Parra y Yanes-Estévez, 2008; Singh, 2011; Garay y Cánoves, 2011; Ma y Hassink, 2013). Algunos de ellos, mejorando notablemente el modelo primigenio, tal y como lo realiza el propio Butler años más tarde, revisando su propia teoría de ciclo de vida (2006a y 2006b).

Entre las modificaciones más relevantes al modelo de Butler destacan las formuladas por Priestley y Mundet (1998). Ellos incorporan elementos de análisis asociados al impacto ambiental: se puede evitar la fase de declive manteniendo una estabilidad en cuanto al número de llegada de visitas asociado a unos niveles de calidad ambiental óptimos en relación con el límite de capacidad de carga del destino, que, incluso, puede ser mejorado en el tiempo. Johnston (2001a) incorpora el alojamiento disponible como unidad de medida del ciclo para analizar el grado de evolución de un destino turístico en función de su ocupación. Agarwal (2002), es, quizás, la que hace una revisión más significativa, en cuanto defiende que la evolución del destino se debe al resultado de la interacción entre fuerzas internas y externas, planteando una nueva fase de “reorientación”, entre las fases de estancamiento y postestancamiento de Butler, en la que un destino no tiene que alcanzar necesariamente una fase de declive, consiguiendo a través de la consecución de ciertos factores, extender la evolución del ciclo de vida como veremos con posterioridad.

En cualquier caso, en relación con los objetivos de esta investigación, resulta interesante conocer cómo estos modelos, teorías o planteamientos han incidido desde el punto de vista del análisis sobre el agotamiento, obsolescencia o declive del modelo turístico de los destinos turísticos afectados por esta situación, por cuanto, este conocimiento supone prestarle atención a los procesos de cualificación y renovación de los destinos turísticos litorales (Vera Rebollo et al., 2011). De acuerdo con esta premisa, realizaremos a continuación una revisión de la literatura turística al uso, para reconocer las distintas estrategias o fórmulas implementadas por algunos autores y expertos en materia de renovación como respuesta a los nuevos procesos de los destinos litorales consolidados en estas fases finales del ciclo vital. Con ello, pretendemos obtener una visión global del proceso y profundizar en el estudio de la renovación edificatoria, como unas de las distintas estrategias para la renovación de destinos turísticos litorales.

2.2 Los conceptos de las estrategias de renovación en destinos turísticos consolidados. Los procesos “R”.

Los ciclos de vida de los destinos turísticos tienen un principio y un final. Realmente esta última fase del proceso se debe a una tendencia natural del propio destino turístico, que evoluciona hacia un estadio de deterioro a la par del propio envejecimiento. Sin embargo, este “determinismo” en cuanto a la pérdida de competitividad de un destino se ha ido superando a medida que se ha ido desarrollando nuevas formas de entender las últimas fases del proceso.

En el contexto de discusión, debate y reflexión existente sobre la materia en la literatura turística al uso, existe en la actualidad una diversidad de tesis en cuanto a las formas de entender y explicar estos “**procesos R**”, es decir de “rejuvenecimiento”, “revitalización”, “reorientación”, “reestructuración”, “reingeniería”, “reinención”, “renovación”, “rehabilitación” o “reconversión” —como términos más utilizados—. Su uso se solapan, intercalan o sustituyen entre sí en muchas investigaciones, quedando sus límites conceptuales escasamente definidos, cuando en realidad representan planteamientos diferentes, de distinto alcance y capacidad de transformar (Vera Rebollo et al., 2011). De esta manera, dependiendo de cada autor, tanto la aplicación terminológica de estos conceptos, como las estrategias, propuestas, sugerencias o modelos teóricos para que se pueda alcanzar tales procesos, pueden variar y sufrir modificaciones. Estos son consecuencia de la heterogeneidad del mercado, la naturaleza propia del destino turístico o por factores exógenos (crisis, guerras, situación política, etc.) de acuerdo con Martín Azami (2005), la incidencia de factores objetivos y subjetivos (Soares y Gandara, 2011), o la propia idiosincrasia y capacidad de adaptación (Ivars, 2003), que sin lugar a dudas pueden alterar y condicionar dichos procesos.

Por la relevancia y la necesidad de clarificar algunos de los conceptos citados y por ser de vital importancia para este documento de investigación, resulta interesante realizar una revisión más amplia del uso de estos conceptos a lo largo de los últimos años en la literatura científica. Pretendemos de esta forma, analizar la utilización de los mismos a través de los diferentes autores y expertos en la materia, y reconocer la propia interpretación que se le presta dentro de las diversas estrategias de renovación para los destinos turísticos.

2.2.1 Rejuvenecimiento

Se trata de uno de los términos más utilizados dentro de la literatura turística para explicar el proceso por el cual un destino turístico puede superar un estado de obsolescencia, deterioro o

pérdida de competitividad volviendo a un estado de “juventud”. El término empieza a emplearse en la década de los setenta y ochenta, cuando empieza a prestarse un mayor interés por parte de los estudiosos en turismo, en las posibles estrategias para el “rejuvenecimiento” de los balnearios costeros del norte de Europa desarrollados en el S.XIX, tales como los casos de Weston-super-Mare (Brown, 1985), Torbay, Ramsgate, Weymouth, Blackpool, Brighton, Scheveningen, etc.; estos experimentan, en la mayoría de casos, claros síntomas de declive, especialmente del Reino Unido (Urry, 1990) en el contexto de la Teoría de Butler.

Como señala Martín Azami (2005), la fase de declive es la que es objeto de un mayor grado de análisis, seguida por las fases de desarrollo, rejuvenecimiento y estancamiento. Este aspecto no hace más que reflejar el elevado interés por parte de la comunidad científica en estudiar estas fases críticas de los destinos turísticos, por cuanto supone plantear los escenarios posibles de desarrollo de las políticas y estrategias públicos-privadas para la (re)orientación de su modelo turístico. Estos se han intensificado en los últimos años, debido al interés de los investigadores en turismo en profundizar en esta rama de investigación (tabla 1).

Tabla 1. Algunos ejemplos sobre la aplicación empírica de los CVDT para explicar la evolución de los destinos turísticos en las últimas fases del ciclo

Autor	Unidad de Análisis	Fase de estudio
Hovinen (1982)	Condado de Lancaster (Pensilvania)	Madurez
Getz (1992)	Niagara Falls (Canadá)	
Toh et al. (2001)	Singapur	
Álvarez (2004)	Puerto de la Cruz (Tenerife, España)	
Martín Azami (2007)	Puerto de la Cruz (Tenerife, España)	Madurez y estancamiento
Montaño et al. (2011)	Los Cabos (Sur de California, México)	
Soares y Gandara (2011)	Balneario Camboriú y Florianópolis (Brasil)	Estancamiento
Claver, Molina y Pereira (2007)	Benidorm (Alicante, España)	
Oglethorpe (1984)	Malta	Declive
Wilkinson (1987)	Antigua, Araba, Sta. Lucía, Islas Vírgenes U.S. (Caribe)	
Cooper y Jackson (1989)	Isla de Man (Reino Unido)	
Cooper (1990)	Isla de Man (Reino Unido)	
France (1991)	Barbados	
Morgan (1991)	Mallorca	
Priestley y Mundet (1998)	Lloret de Mar, Sitges, l'Esartit (Cataluña, España)	
Russell y Faulkner (1998)	Coolangatta (Australia)	
TwiningWard y Baum (1998)	Isla de Bornholm (Dinamarca), Isla de Gotland (Suecia)	
Knowles y Curtis (1999)	Destinos mediterráneos	
Prideaux (2000)	Costa Sunshine (Australia)	
Weaver (2000a)	Costa Dorada (Australia)	

Agarwal (2002)	Minehead, Weymouth y Scarborough (Inglaterra)	Declive
Santamaría y Barbosa (2008)	Mazatlán (México)	
Ledesma (2012)	Puerto de la Cruz (Tenerife, España)	Rejuvenecimiento/Revitalización
Weg (1982)	Scheveningen (Holanda)	
Foster y Murphy (1991)	Parksville y Qualicum Beach (Canadá)	
Agarwal (1997)	Torbay (Reino Unido)	
Douglas (1997)	Vanuatu (Melanesia)	
Prosser (1997)	Gold Coat y Coffs Harbour (Australia)	
Camisón y Monfort (1998)	Comunidad Valenciana y Costa Blanca (España)	
Lundtorp y Wanhill (2001)	Isla de Bornholm (Dinamarca)	
Moncada (2008)	Cancún (México)	
López Guevara (2011a)	Bahías de Huatulco (México)	
Segrado et al.(2011)	Cozumel (México)	

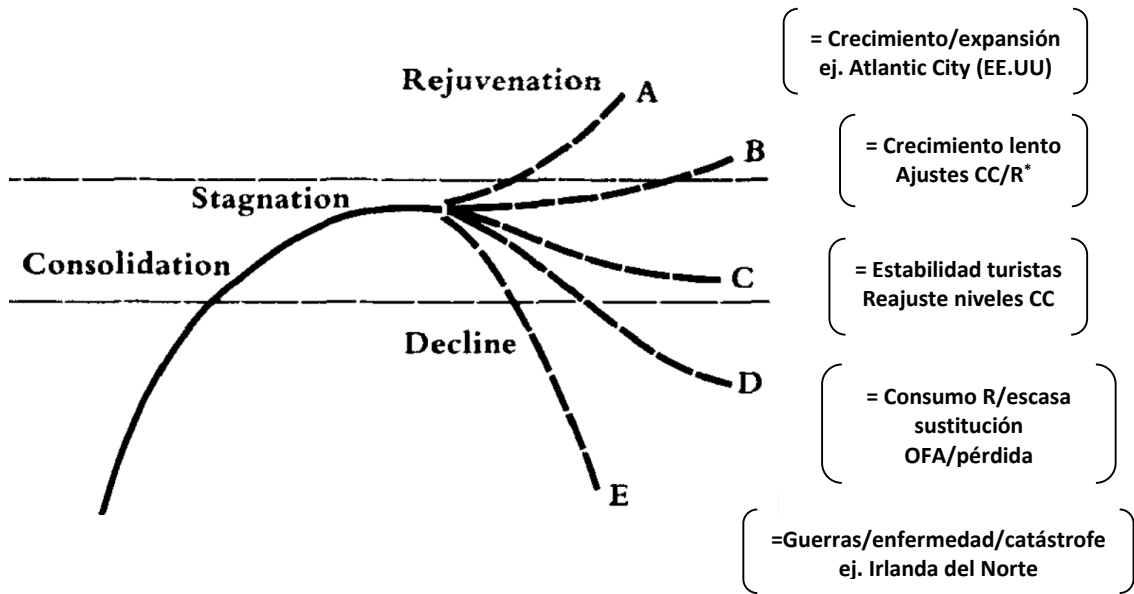
Fuente: Adaptado de Martin Azami (2005:176) y revisado. Elaboración propia

Como indicamos con anterioridad, los procesos de rejuvenecimiento surgen fundamentalmente en las áreas turísticas de los países de la Europa noroccidental de acuerdo con Agarwal y Shaw (2007) debido, entre otras razones, a las graves dificultades ambientales que experimentan, así como a la proliferación de espacios turísticos emergentes a escala internacional que, de una forma u otra intensificaron su pérdida de competitividad. En este contexto, cabe señalar la presencia de algunos trabajos en los años ochenta y los noventa, que de acuerdo con el modelo teórico de evolución de Butler, intentan poner de manifiesto las diferentes estrategias y políticas de planificación turística llevadas a cabo en gran parte de estos espacios litorales, en un intento de superar los problemas de obsolescencia y deterioro que sufren y volver a situarse en valores competitivos dentro del mercado turístico. Algunas de estas primeras referencias académicas son entre otras las de (Weg, 1982), (Williams, 1993), (Williams y Shaw, 1992), (Cooper y Jackson, 1989), (Owen, 1990), (Cooper, 1990 y 1992), (Goodall, 1992).

Desde el punto de vista teórico, Butler concibe el rejuvenecimiento como una fase en la que el destino turístico puede alcanzar su recuperación competitiva a través de varias opciones. Estas generarían una fase de crecimiento o estabilidad turística en relación con la llegada del número de turistas siguiendo la curva de evolución de su propio modelo hipotético (figura 1). Haciendo referencia a esta curva, la letra “A”, se correspondería con la recuperación del crecimiento y expansión del espacio turístico en su máxima expresión, la letra “B” con un crecimiento turístico continuo pero muy lento en base a pequeños ajustes de los niveles de capacidad de carga y la protección continuada de los recursos en el destino y la letra “C”, con una estabilidad en cuanto a la llegada del número de turistas una vez reajustado los niveles de capacidad. En el caso

opuesto, la fase de declive, Butler plantea la curva “D”, en la que el destino podría alcanzar este estado a través de un excesivo consumo de sus recursos, la escasa sustitución de la oferta de alojamiento envejecida o una pérdida de la competitividad y la “E”, a través de factores tales como guerras, enfermedades, u otras catástrofes que hicieran disminuir el número de turistas como plantea para Irlanda del Norte en 1969.

Figura 1. Opciones de desarrollo en el modelo teórico de Butler dentro de la fase de rejuvenecimiento en el CVDT



Fuente: Adaptado según el modelo de Butler (1980). *Nota. CC (Capacidad de carga), R (Recursos), OFA (Oferta Alojamiento)

La fase de rejuvenecimiento es la que nos resulta de mayor interés para esta investigación. En este caso Butler plantea que la consecución de esta fase dependerá en gran parte de la política de planificación turística adoptada por parte de los gestores responsables del destino. Esta se debe orientarse hacia una diversificación de la oferta turística, permitiendo *ad hoc*, un abanico suficiente de propuestas y elementos turísticos que resulten nuevamente atractivos para el turista y, por ende, produciendo una extensión del ciclo de vida. Para ello se plantea varias fórmulas, que se pueden sintetizar en las siguientes:

1. Un cambio completo del modelo turístico, orientándose hacia nuevas formas de atracción del turista. En este caso, Butler enfatiza el ejemplo de Atlantic City (EE.UU), que se ha rejuvenecido en función a su conversión en uno de los destinos turísticos más importantes junto a Las Vegas en relación con los juegos de casinos. Para Butler, este proceso de rejuvenecimiento se correspondería con la recuperación del crecimiento y expansión como se muestra en la curva A (figura 1).

2. La incorporación de nuevos atractivos/productos turísticos en forma de atracciones artificiales al estilo de parques temáticos como los de Disneyland (París, Francia) o Disneyworld (Orlando, EEUU). Estos suponen un nuevo reclamo turístico, que a modo de motivación favorece un proceso de rejuvenecimiento.
3. La aplicación al destino turístico de los recursos naturales sin explotar y una reorientación del mercado turístico que permita evitar la elevada estacionalidad de centros turísticos. Un ejemplo de esta fórmula son las *Spa towns* europeas o núcleos concretos como el caso de Aviemore (Escocia), destino turístico de temporada de verano que ha experimentado un rejuvenecimiento en base a la implementación y desarrollo de deportes de invierno/nieve (especialmente el esquí, montañismo, etc.) permitiendo un atractivo turístico de la zona de forma permanente. Se trata de una estrategia de rejuvenecimiento que, de acuerdo con Müller, Peters y Blanco (2010), también puede darse al contrario, aprovechando las oportunidades, del turismo de verano para varias zonas turísticas del Tirol (Austria).

Según Butler, estas estrategias son claves para el rejuvenecimiento de estos espacios. Otros autores contemporáneos suyos también confirman este planteamiento, a través de varios trabajos que ponen de manifiesto las acciones estratégicas de algunos centros turísticos vacacionales del norte de Europa. Esto es especialmente significativo en el Reino Unido y los Países Bajos, que, aun experimentando desde hace varias décadas serios problemas en torno a la degradación medioambiental y la pérdida de competitividad frente a otros destinos emergentes (Agarwal y Shaw, 2007), y estando algunos de ellos en un estado de declive de acuerdo con la postura de Gale (2007), han podido afrontar este problema con la implementación de distintas acciones en torno a la planificación estratégica que han servido de base para el rejuvenecimiento de estos espacios consolidados. De hecho, algunos de estos ejemplos los encontramos en la actualidad en ciudades del litoral de Inglaterra como Dover y Folkestone, ciudades industriales como Hartlepool y Workington, puertos pesqueros como Newlyn y Grimsby, balnearios turísticos como Weymouth y Morecambe o antiguas comunidades mineras como Hayle Seaham (English Heritage, 2007). Estos procesos de rejuvenecimiento parecen también experimentar visos de desarrollo en otros países del Mediterráneo, en concreto en algunos destinos franceses, en las que se evidencia desde hace años el interés en buscar iniciativas para la innovación en el sector turístico en base a un rejuvenecimiento de la oferta turística a través de estrategias de tipo natural y cultural (Guerin, 2004), o españoles donde Curtis (1997b) ha reconocido el importante esfuerzo de Benidorm, como uno de los destinos vacacionales españoles más importantes del país en la implementación de diversas

medidas para su rejuvenecimiento. No obstante, por su representatividad en materia de rejuvenecimiento, debido a su condición de destinos prototipos, cabe señalar los destinos ingleses de Weymouth, Blackpool o Morecambe, que quizás puedan resultarlos ejemplos más representativos en el país británico de acuerdo con el informe sobre la regeneración de destinos turísticos en la costa de Inglaterra (English Heritage, 2007).

En caso de Weymouth (Sur de Inglaterra) constituye un ejemplo de la respuesta del destino a los problemas de obsolescencia y pérdida de competitividad turística con la ejecución de diversos programas institucionales que llevan desarrollándose desde la década de los 90. Estos han seguido la estrategia de revalorización de los recursos patrimoniales de la zona especialmente histórico-cultural como principal eje de desarrollo del espacio turístico, junto a otras atracciones turísticas, como los museos, el desarrollo de eventos deportivos en la zona, la instauración de centros comerciales o la elección del destino como sede de navegación para los Juegos Olímpicos y Paraolímpicos de Londres 2012, —que, de acuerdo con Hinch y Higham (2004), se está convirtiendo en la actualidad (refiriéndose al deporte en su conjunto) en una de las estrategias claves de desarrollo para el rejuvenecimiento de los destinos turísticos—.

La estrategia de renovación de Blackpool (Noroeste de Inglaterra) partió de la idea de “reinención” del destino turístico como centro de juegos o de casinos en línea con algunos espacios turísticos norteamericanos como Las Vegas o Atlantic City, donde se había llevado a cabo este tipo de estrategia como respuesta a los problemas de declive asociados a la ciudad (Long, 1995; Baum, 1998; Stansfield, 1978 y 2006); sin embargo, la transformación de Blackpool se ha producido fundamentalmente a partir de la implementación de políticas orientadas a la rehabilitación urbana, especialmente del paseo marítimo, que, concentrando gran parte del potencial turístico de la zona, se ha visto sometido a importantes intervenciones que han repercutido en una mejora funcional del espacio en temas de seguridad, movilidad, estética, mobiliario urbano, etc. Por último el caso de Morecambe (Noroeste de Inglaterra), donde el compromiso de los distintos actores y organismos públicos intervinientes en la gestión del espacio turístico, ha sido indispensable para la puesta en marcha de diversos planes de actuación urbana que se han traducido en mejoras muy significativas para la regeneración turística de la ciudad. Cabe señalar, la mejora extensiva de las instalaciones hoteleras existentes y la renovación edificatoria, como una de las estrategias claves para el rejuvenecimiento de ese destino. En este sentido destacó la intervención en el símbolo de identidad local por excelencia, el Hotel Midland, que a través de la empresa *Urban Splash*, fue objeto de una importante reforma integral, con una inversión de más de 7 millones de libras.

Otras intervenciones de rejuvenecimiento planteadas en la Europa Noroccidental, las encontramos en trabajos como el de Gale (2007), analizando la situación turística de algunos espacios de referencia en países como Dinamarca, Suecia, Holanda o Francia. Weg (1982), (en la línea de la revitalización² de destinos), aborda el análisis del caso concreto de Scheveningen (Holanda), como uno de los ejemplos más representativos de intervención en la zona costera de los Países Bajos. En la actualidad, se trata de uno de los destinos turísticos de sol y playa de referencia de la costa norte europea, donde se han implementado diferentes políticas de planificación turística con el fin de convertirlo en un espacio turístico de referencia internacional como “ciudad portuaria”, al estilo de Cannes o Barcelona. Cooper y Jackson (1989) y Cooper (1990 y 1992), abordan un análisis de los destinos turísticos en declive tomando como caso de estudio la Isla de Man, que afectada por los problemas de deterioro derivados de los períodos de posguerra, plantean la puesta en marcha de varias estrategias de rejuvenecimiento en base al desarrollo sostenible del área turística. Owen (1990) ha analizado algunas acciones estratégicas en destinos significativos de los Países Bajos, Bélgica y el norte de Francia, como el propio caso de Scheveningen (Holanda), o las localidades turísticas de Knokke-Heist y Ostend (Bélgica), que el autor sugiere como ejemplos de buenas prácticas para la mejora de las perspectivas turísticas de los *UK resorts*.

Los autores citados con anterioridad defienden la misma idea que Butler en cuanto a los procesos de rejuvenecimiento se refieren. Sin embargo, enfatizan, con especial hincapié, el papel determinante de las políticas públicas como medio canalizador de iniciativas para favorecer la diversificación de los mercados y con ello afrontar los nuevos desafíos en el desarrollo de los espacios turísticos. De hecho, dentro de las actuaciones relacionadas con el producto turístico, Andriotis (2001b) en su análisis sobre las políticas desarrolladas en materia de planificación turística en la isla de Creta (Grecia), sugiere que son muchos los estudios que a nivel empresarial han señalado la diversificación de mercado/producto como una de las opciones estratégicas más reconocidas para los procesos de rejuvenecimiento de los espacios turísticos. Hall (2003) plantea la capacidad de diversificación como medio para la mejora de los destinos costeros, en este caso, ofreciendo una evaluación crítica de las políticas turísticas llevadas a cabo en las ex repúblicas yugoslavas que bordean el Mar Adriático Oriental. Gilbert (1990), defiende que la planificación estratégica mediante la diferenciación de los productos ante otros posibles competidores puede ser una buena fórmula para conseguir este objetivo. Desde esta perspectiva, son numerosos los espacios turísticos que han venido intentando

² Autores como (Weg, 1992), (Di Benedetto y Bojanic, 1993), (Formica y Uysal, 1996), (Oreja, 1999) utilizan el término de revitalización en relación a las fases de rejuvenecimiento para referirse a la implementación de acciones o medidas estratégicas para dar una nueva “vitalidad” a los destinos turísticos a través de la calidad, la excelencia o factores estratégicos o ambientales, etc.

desarrollar diferentes políticas turísticas, con el fin de orientarse hacia nuevos segmentos de mercado, incorporando nuevos productos turísticos o ampliando los existentes de acuerdo con Ansoff (1965), pues ello, han permitido entre otras cuestiones, hacer más atractivo al destino turístico (Martin y Uysal, 1990), facilitando su rejuvenecimiento integral, ya sea a través de fórmulas de *esponjamiento*, o de la recuperación de áreas urbanas saturadas, degradadas o deterioradas con la incorporación/revalorización de atracciones de naturaleza histórico-cultural, deportiva, ocio-recreativa o náutica entre otras.

Algunas de estas fórmulas de intervención en ciudades y destinos turísticos se han materializado en la práctica a través de la creación de museos vanguardistas (por ejemplo el Guggenheim en Bilbao), edificaciones singulares como la puesta en valor de la Basílica Eufrásica de la ciudad de Porec (Croacia) declarada Patrimonio de la Humanidad desde 1997 y que ha servido como estrategia para el rejuvenecimiento turístico del destino (Čaušević y Tomljenović, 2003), el desarrollo de campos de golf como el caso de Barbados, donde el fomento de este nicho de mercado ha sido unas de las claves para su rejuvenecimiento (Potter y Phillips, 2004), los casinos como estrategia de desarrollo turístico (como Atlantic City o Las Vegas en los Estados Unidos) u otras ciudades/países asiáticos o africanos que han “extrapolado” este tipo de modelo de negocios como Macao (China), Tailandia, Vietnam o Johannesburgo (Sudáfrica) (Savia³, 2008). Asimismo, los parques temáticos, que se están convirtiendo en importantes activos estratégicos para la mejora de la competitividad (Antón, 1996, 1999, 2002 y 2008; Barrado, 1999; Fuertes y Molina, 2000; Esteve, 2001). Lo mismo sucede con los “mega centros comerciales”, que como señalan Timothy y Butler (1995) o Finn y Erdem (1995), constituyen uno de los ejemplos más representativos para explicar la importancia de las relaciones del turismo/*shopping* entre EEUU y Canadá.

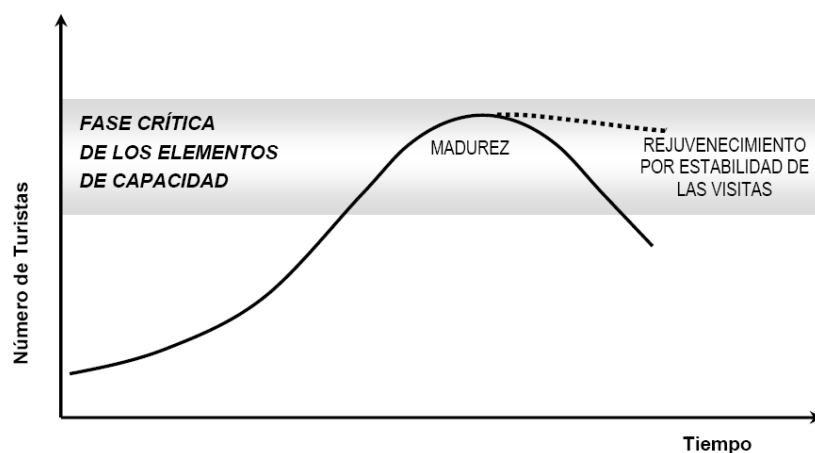
Otra fórmula se ha perseguido con la recuperación de la calidad y elementos naturales, paisajísticos o ambientales. Para Butler (1991 y 1997), estos suponen unas de las estrategias de mayor importancia para poder alcanzar este estado de rejuvenecimiento. Lo mismo resulta para Blanco y Müller (2009), que consideran la política ambiental clave para el desarrollo de estrategias de rejuvenecimiento, especialmente en los países más desarrollados como los europeos, y entre estas acciones, las iniciativas ambientales voluntarias, que para los autores, puede contribuir —en conjunto y en relación con otras estrategias— a la mejora de la gestión de los recursos naturales, del medio ambiente y de la calidad. Estas acciones de tipo ambiental también relacionadas con factores de tipo estratégico en torno a la planificación turística pueden también tener un efecto muy significativo para la mejora de zonas turísticas concretas,

³ Revista de Economía y gestión de viajes

como así ha sido en el Cypress Gardens (Florida, EE.UU) de acuerdo con di Benedetto y Bojanic (1993), o la región de West Country (Inglaterra) mejorando las perspectivas del destino (Marchena y Vera, 1995), En esta línea la mejora de la sostenibilidad del modelo turístico en relación al concepto de capacidad de carga, resulta clave para conseguir una estabilidad constante del número de turistas de acuerdo con el modelo alternativo que presentan Priestley y Mundet (1998) a la teoría de Butler (1980) en el contexto de aplicación empírica de tres casos de la costa española (Lloret de Mar, Sitges y L'Estartit).

En la misma línea que estos autores, aunque con matices, se encuentra Oppermann (1998a), aunque, el autor aborda dicha estrategia en relación con la fidelización del turista como una de las posibles alternativas de estabilidad turística en destinos turísticos en fase de madurez. Zhang (2000), la defiende como un elemento crucial para las empresas turísticas y los gestores turísticos a la hora de orientar las estrategias de marketing turístico, a través de su análisis sobre el comportamiento de los visitantes repetidores en la isla de Bornholm (Dinamarca), como caso de estudio de un destino en estado de declive de acuerdo con Twining-Ward y Baum (1998). En su misma corriente, podemos destacar algunos trabajos más recientes como los de Martin Azami (2002, 2005 y 2007), Martín, Parra y Oreja (2006) y Martín y Armas (2006), en relación a la estrategia vía fidelización en destinos turísticos maduros de Canarias. De hecho, aunque la investigación referente a la fidelidad es relativamente reciente, en los últimos años, se está convirtiendo en una de las referencias claves dentro del marketing relacional (Martin Azami, 2005), en la medida en que la estabilidad de las visitas —en cuanto al número de turistas se refiere—, constituye una de las posibles alternativas para alcanzar un proceso de rejuvenecimiento dentro del ciclo de vida propuesto por Butler (figura 2); en este sentido, se trata de una estrategia idónea por cuanto este mantenimiento, no conlleva una sobreutilización del espacio y, por ende, el desarrollo de problemas económicos, ambientales o sociales.

Figura 2. Adaptación del modelo teórico de la fase de rejuvenecimiento en el CVDT mediante la fidelización de las visitas de Martín Azami (2005:107)



La alusión a esta fase de rejuvenecimiento dentro de los procesos de evolución del ciclo de vida turístico también aparece en una gran cantidad de estudios académicos centrados en diferentes espacios turísticos de la geografía mundial, tanto en los países europeos con mayor tradición en el sector de la zona Noroccidental de Europa (Reino Unido, Países Bajos, Dinamarca, Suecia, etc.) y del Arco Mediterráneo (Grecia, Italia, Francia o España), así como en América (Getz, 1992; Foster y Murphy, 1991; Johnston, 2001b; Potter y Phillips, 2004; Quijada, 2007; Segrado et al., 2011), África (Harrison, 1995; Botha, Crompton y Kim, 1999; Kim, Crompton y Botha, 2000; Heath, 2003, Haretsebe, 2011) u Oceanía (Douglas, 1997; Prosser, 1997; Russell y Faulkner, 1998; Prideaux, 2000; Faulkner, 2002; Gnoth, Lim y Toh, 2003; Schmallegger, Taylor y Carson, 2011; Weaver, 2011). Estas investigaciones han puesto de manifiesto la diversidad de acciones, programas, políticas y estrategias desarrolladas con la finalidad de alcanzar un estado de rejuvenecimiento. En función de factores como la propia idiosincrasia del lugar, la Identidad local, la historia pasada o reciente del destino o la evolución turística de los mismos, éstos han variado.

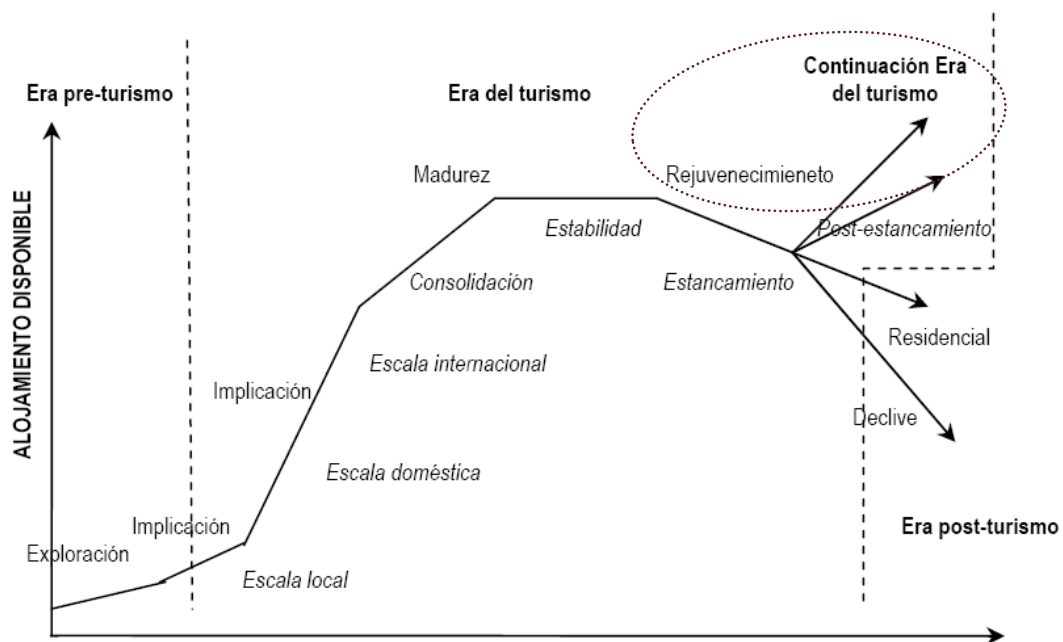
a) Referencias académicas sobre el “rejuvenecimiento” en destinos turísticos del continente americano

Entre algunas de las referencias científicas más notables sobre la materia en espacios turísticos del continente americano podemos mencionar en primer lugar a Getz (1992), quien aborda el análisis del desarrollo turístico de *Niagara Falls* (Canadá) dentro del concepto de ciclo de vida de Butler (1980), que con anterioridad, también lo había tomado como ejemplo de buena *praxis* en materia de rejuvenecimiento; destaca el papel tan importante que juega la planificación turística, revelando que las distintas fases, entre ellas la de rejuvenecimiento, se interrelacionan entre sí, aunque la incorporación de algunos elementos de atracción dentro de esta hipotética fase —vía sustitución de otros existentes—, puede suponer una medida para rejuvenecer *in situ* los espacios turísticos. Sin embargo, al contrario que Getz (1992), Foster y Murphy (1991) creen necesaria una revisión del modelo de Butler, demostrando que para los casos de *Parksville* y *Qualicum Beach* (Canadá), puede existir un desarrollo turístico sostenible en forma de turismo residencial bajo la modalidad de retiro o de jubilación de los turistas, aun no habiendo llegado a la hipotética fase de declive/rejuvenecimiento según el modelo propuesto por el autor canadiense.

Esta revisión de la teoría de Butler también es planteada por Johnston (2001b) para el destino turístico de Kona (Hawai, EE.UU); en su trabajo, intenta apuntalar los fundamentos teóricos del modelo mediante la aplicación de los elementos ontológicos y epistemológicos en estudios de casos (Johnston 2001a). A diferencia de Butler, que usa como unidad de medida el número de

turistas, sugiere que el alojamiento disponible es una unidad fiable para explicar la evolución de un destino turístico a través de la secuencia de ocupación. De esta forma, identifica tres etapas dentro del modelo turístico, las denominadas, *pre-turismo* (comienzos de la actividad turística), la *era del turismo* (consolidación) y la *era post-turismo* (declive), destacando la de rejuvenecimiento, que se reconoce como una de las posibles orientaciones del modelo en relación con una recuperación de la actividad del sector hostelero, una vez que el destino turístico alcanza la fase de estancamiento y post-estancamiento (figura 3).

Figura 3. Modelo teórico de evolución de destinos turísticos a través de la secuencia de ocupación de Johnston (2001a)



Estas fases se anteponen al estado de declive que tal y como señala Johnston, puede presentarse con la aparición “perversa” de los procesos de residencialidad dentro del espacio turístico, que de acuerdo con Piñeira y Santos (2010), se reconoce como una de las tendencias dominantes dentro de los impactos del turismo en las ciudades costeras con mayor dificultad de modificación, y con ello, la consecuente pérdida de plazas turísticas/alojamientos turísticos, acelerando la salida de la actividad dentro de los márgenes del sector turístico. Para evitar situaciones inesperadas o “no deseadas”, Quijada (2007), para el caso de la isla de Pascua (Chile), hace hincapié en la necesidad de mantener una vigilancia controlada y realizar revisiones de manera constante sobre el modelo turístico del espacio turístico, con el fin de determinar posibles acciones que permitan un rejuvenecimiento del destino ante la existencia de lo que el autor denomina como períodos de “incertidumbre”, que conduzcan a los espacios costeros hacia un estado de declive o decadencia.

En esta línea de vigilancia permanente y siguiendo el modelo de Butler, Diedrich y García-Bueades (2009) plantean para Belice que las percepciones locales acerca de los impactos generados por el turismo pueden ser utilizados como indicadores de alerta para el declive en el destino por lo que la prevención en este sentido supone un medio para contrarrestar su deterioro. Segrado et al. (2011) para el caso de Cozumel (México) plantean que las operaciones de rejuvenecimiento tienen que trabajar en pro de alcanzar la competitividad y sostenibilidad del espacio turístico; para conseguir este objetivo, los autores sugieren la implementación de cinco tipos de estrategias donde se hace hincapié en la mejora de la calidad de los servicios, la diversificación de la oferta, la estabilización de la demanda turística y la mejora del perfil del turista, apostando por el de un mayor poder adquisitivo. Potter y Phillips (2004) comparten esta idea para el caso de Barbados, afirmando que la isla, desde principios de la década de los 90, ha superado la fase de decadencia en base a rejuvenecer su producto turístico con la mejora de las instalaciones hoteleras existentes que se han orientado al mercado de alto *standing* (lujo), el aumento de la capacidad turística global del destino y el desarrollo de determinados nichos de mercado, como el turismo de golf.

b) Referencias académicas sobre el “rejuvenecimiento” en destinos turísticos del continente africano

En el caso de estudios concernientes al continente africano, cabe señalar que los trabajos académicos (más que analizar las políticas de rejuvenecimiento de los destinos turísticos en fase de declive u obsolescencia), se han centrado en definir las estrategias turísticas implementadas o en vías de hacerlo en algunos de los espacios turísticos de los países con mayores expectativas de desarrollo turístico.

Tales trabajos se refieren especialmente a algunos espacios turísticos de Sudáfrica, con ejemplos concretos como *Lost City*, ámbito de estudio analizado por Botha, Crompton y Kim (1999) y Kim, Crompton y Botha (2000); de igual manera destacamos la publicación de Heath (2003), quien pone de manifiesto la importancia de la planificación estratégica como instrumento para mejorar la competitividad de los destinos turísticos en el sur de África. En este sentido, este autor plantea que las estrategias tienen que orientarse hacia la coordinación de los sectores públicos y privados para desarrollar una visión compartida del turismo, abordar los retos turísticos estratégicos en la región, invertir adecuadamente en el desarrollo del turismo o gestionar estratégicamente los elementos fundamentales que constituyen la competitividad del destino para alcanzar su verdadero potencial.

Estos estudios académicos también se han centrado en otros ámbitos geográficos como algunos destinos turísticos del África meridional. Estos se encuentran en diferentes etapas del ciclo de

vida tal como lo reconoce Haretsebe (2011). Este autor sugiere políticas específicas para la mejora de la comercialización, la competitividad y, por ende, su desarrollo turístico.

No obstante, aunque las contribuciones científicas en este continente han incidido en el papel determinante de los procesos de planificación para el desarrollo y la competitividad de los espacios turísticos africanos, siguiendo la teoría de Butler (1980), destacamos el trabajo de Harrison (1995), quien aborda su análisis sobre el desarrollo y evolución turística de Suazilandia (Sudáfrica). Un destino, como reconoce el propio autor, que experimentó un rápido crecimiento durante el período colonial que ha ido perdiendo protagonismo desde el punto de vista turístico. Dicho autor plantea una revisión del modelo propuesto por Butler en función de las características propias del espacio turístico, por lo que identifica en su modelo de evolución, las fases de exploración, inactividad, transición, desarrollo “truncado”, declive y un posible intento de rejuvenecimiento; en relación con esta última, destaca el fuerte potencial del país para alcanzar el pleno desarrollo sostenible de la actividad turística, en base a las habilidades de la población local y su adaptación al entorno local.

c) Referencias académicas sobre el “rejuvenecimiento” en destinos turísticos de Oceanía

En el caso de Oceanía, los estudios turísticos en materia de rejuvenecimiento se han centrado especialmente en algunas islas del Pacífico, con mayor tradición turística pero, sobre todo, y en mayor medida atendiendo al caso de Australia, que ha sido el principal foco de atracción para los investigadores.

Para el primer caso, Douglas (1997) aborda el estudio empírico sobre la evolución turística en Papua Nueva Guinea, Islas Salomón y Vanuatu (Melanesia, Oceanía). Para el caso de Vanuatu, que se encontraba en una fase más avanzada que el resto de espacios costeros siguiendo el modelo de ciclo de vida y con una fuerte crisis de llegada de turistas, algunas acciones estratégicas que han favorecido el rejuvenecimiento turístico del país. Estas mejoras se han materializado, por ejemplo, en la mejor conectividad aérea a través de una aerolínea nacional. Ello ha mejorado las comunicaciones y, por tanto, favoreciendo un mayor flujo de turistas a la zona y el desarrollo de algunos productos turísticos existentes que han experimentado un fuerte crecimiento en este destino. Así, la existencia de un mayor número de lugares de juego reglados ha contribuido a generar economía y, por tanto, reinvertir la tendencia negativa.

Como indicábamos con anterioridad, Australia y, especialmente, *Gold Coast* (Costa Dorada) también ha sido objeto de varios estudios de tipo empírico que han seguido la línea de trabajo sobre la gestión de destinos turísticos como una de las principales estrategias para los procesos de rejuvenecimiento de estos espacios del litoral australiano. Destacamos la aportación de

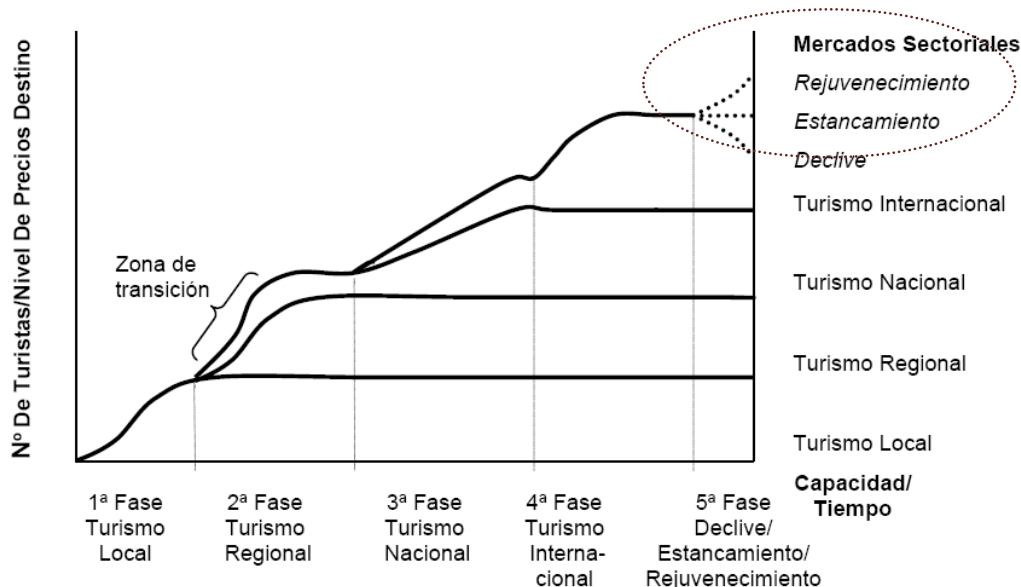
Gnoth, Lim y Toh (2003), quienes plantean el rejuvenecimiento de Australia desde una perspectiva global principalmente como resultado de la cooperación entre el gobierno, la industria turística local, y un acertado desarrollo en las promociones turísticas en el extranjero.

En casos más concretos, Russell y Faulkner (1998) analizan la evolución turística de la zona costera de *Coolangatta* desde una perspectiva histórica, atendiendo principalmente a las dinámicas y transformaciones producidas en el destino como consecuencia del paso de las fases de desarrollo, declive y el rejuvenecimiento, en las que los autores plantean una situación “revivida” del ciclo de vida. Faulkner (2002) aborda el proceso de rejuvenecimiento de Gold Coast, planteando la planificación estratégica como un elemento indispensable para la supervivencia del negocio turístico, como así lo defienden otros autores como Getz (1986) o Gunn (1988), quienes también han abordado esta teoría como una de las fórmulas más acertadas para el desarrollo sostenible de los espacios turísticos. Para este último autor, tiene que darse un cambio radical en los enfoques de gestión y planificación existentes en el pasado del espacio turístico, constituyéndose como elementos de vital importancia para superar las fases de estancamiento y declive, y convirtiéndose a largo plazo (una visión estratégica del destino) en los principios del desarrollo sostenible del turismo en esta zona urbana.

Prosser (1997) analiza el desarrollo del turismo regional en Australia mediante un análisis comparativo de *Gold Coast* y *Coffs Harbour*. Utilizando como caso de estudio *Gold Coast*, Weaver (2000), sugiere un sistema integrado de DAT / SMT (turismo alternativo y turismo de masas sostenible) del producto como una de las estrategias para la gestión eficaz de los destinos turísticos. Weaver (2011) incide también en dos regiones turísticas importantes como Las Vegas (EE.UU) y Gold Coast, analizando y describiendo algunos elementos del potencial de estas ciudades como referentes dentro del patrimonio turístico en el segmento del turismo cultural. Por su parte, Schmallegger, Taylor y Carson (2011) plantean el proceso de rejuvenecimiento de un destino como las *Flinders Ranges* (Australia del Sur) a través de una paulatina adaptación a las tendencias cambiantes del mercado turístico, mediante una adecuada estrategia de diversificación del mercado turístico.

Finalmente destacamos la aportación de Prideaux (2000), quien plantea su análisis empírico sobre *Sunshine Coast*. Se trata de un trabajo teórico muy interesante, ya que basa su modelo de evolución de destinos turísticos en función del funcionamiento de la oferta, planteando la adecuación del mercado turístico en relación con los ajustes de oferta y demanda en cuatro grandes fases (figura 4).

Figura 4. Modelo teórico de evolución de Prideaux (2000)



De esta manera, la evolución del destino para Prideaux partiría de una primera fase donde la intervención de los agentes locales constituiría un elemento clave para el desarrollo turístico y finalizaría con una cuarta fase donde se desarrollaría un fuerte perfil internacional. A partir de este momento, el autor, plantea la probabilidad de alcanzar una quinta fase, donde puede producirse —entre las distintas opciones que ofrece— un proceso de rejuvenecimiento del área, en tanto que el destino turístico tenga capacidad para captar nuevos sectores de mercado en función de producirse un ajuste entre la oferta turística y la demanda existente, con la incorporación de nuevos elementos de atracción.

2.2.2 Reestructuración

Frente a la relativa simplicidad conceptual del modelo de ciclo de vida propuesto por Butler, la teoría de la reestructuración de Agarwal (2002) supone un conjunto de proposiciones teóricas sobre la situación económica general y cambios sociales que tienen lugar en la sociedad y que implican cambios profundos en la geografía de la producción y el consumo. A diferencia de la fase de rejuvenecimiento, —fundamentalmente asociada a los distintos modelos y teorías sobre el ciclo de vida de los destinos turísticos—, este concepto ha estado asociado tradicionalmente con el sector primario o de construcción como respuesta a las condiciones cada vez más competitivas y cambios en los patrones de consumo, extendiéndose en el tiempo, hacia otros sectores potenciales como el de servicios y especialmente el turismo (Agarwal, 2002).

Tal y como lo reconoce la autora, el papel de la reestructuración en la investigación de las etapas más avanzadas del modelo de ciclo de vida todavía resulta algo exiguo en relación con las referencias académicas existentes (Agarwal, 1994, 2002). Sin embargo, el análisis de las formas

en la que la reestructuración se puede lograr en los últimos años demuestra un cambio sustancial en este punto. De hecho, desde los años 90 se viene palpando una mayor intensidad en cuanto a las referencias académicas, con algunos trabajos que se han centrado en las diferentes estrategias existentes, atendiendo principalmente a casos de estudio de tipo empírico como las de Anton (1998, 2005, 2011), Vera Rebollo y Rippin (1996), Vera Rebollo et al., (1997), Priestley y Mundet (1998), Knowles y Curtis (1999), Clegg y Essex (2000), Agarwal (2002), Vera Rebollo y Baños (2010), Vera Rebollo, Rodríguez y Capdepón (2010), Santos y Fernández (2010), Perles (2010), Vera Rebollo et al., (2011) y González Reverté (2012).

Se trata de un concepto que, a modo de síntesis, se ha venido utilizando para referirse a las reorientaciones en los mercados, la singularización de destinos o la mejora de los equipamientos (Vera Rebollo et al., 2011). Teniendo en cuenta este planteamiento, las estrategias de reestructuración se reconocen en la actualidad como una de las más importantes orientaciones para superar la pérdida de competitividad de destinos turísticos del litoral. Su aplicación requiere de nuevas formas de gestión y planificación del turismo, así como de la implementación de nuevos elementos de atracción que estimulen y den respuestas a las múltiples y variadas formas de entender el turismo del siglo XXI. En este sentido, implica la diversificación turística como parte de la transformación y el desarrollo de una nueva gama de productos para un destino de acuerdo con Agarwal (2002). En línea con la aplicación de esta estrategia, Butler (1980) plantea esta opción (por ejemplo, a través de atracciones turísticas) como una de las formas para superar el declive de los destinos e iniciar su rejuvenecimiento. Supone una alternativa en el modelo turístico para cambiar la dinámica negativa del ciclo.

Sin embargo, se trata de una estrategia que ha sido objeto de algunas críticas por parte de algunos autores como Hovinen (1981), Haywood (1986), Debbage (1990) o Urry (1990). Estos defienden que estas estrategias de rejuvenecimiento son viables únicamente a corto plazo, por cuanto se tiende a homogeneizar e imitar modelos de éxito entre los distintos espacios turísticos perdiendo el carácter diferenciador y su singularidad. Una cuestión que se reconoce en muchos destinos “afectados” por la estandarización de la oferta turística derivada de los efectos de la globalización, la internacionalización o la “disneyzación” creciente del mundo actual, que subyace la idea de la progresiva artificialización no sólo de los lugares, sino también de las relaciones humanas (Córdoba, 2009). Sin embargo, éste parece reconocerse también como un punto clave y positivo para el desarrollo de la innovación turística, evidentemente asociado a términos de mercados, transferencia de conocimientos y condiciones de producción (Williams y Shaw, 2011). En cualquiera de las tesis promulgadas, las estrategias de reestructuración seguirá afianzándose en el tiempo como una de las más reconocidas y desarrolladas científicamente para superar la pérdida de competitividad de los destinos turísticos y el interés por seguir

analizando su aplicación sigue siendo motivo para el análisis de numerosos espacios turísticos y su adaptación a las actuales tendencias del mercado.

Algunos trabajos tratan de enfatizar los esfuerzos realizados en esta materia con acciones estratégicas que se han venido impulsando tanto desde los órganos públicos como del sector privado para la reestructuración de los espacios turísticos. Son, entre otros los de Bagguley et al. (1990), Morgan (1991), Goodall (1992), Marchena y Vera Rebollo (1995), Vera Rebollo, Cruz y Baños (1995), Curtis (1997), Agarwal (1997 y 2002), Priestley y Mundet (1998) y Baños (1998, y 1999). Ellos sucede también en algunos trabajos de la última década, como los de Donaire y Mundet (2001) analizando algunas de las estrategias implementadas en los municipios litorales catalanes, Olivares y Ferreres (2011) en Castellón, González Reverté (2012) en la Costa Dorada, Antón (2004, 2005 y 2011) en destinos del litoral mediterráneo, Bramwell (2004) para los destinos del sur de Europa, Ávila et al. (2006) para el caso de Florianópolis (Brasil), Parreño (2008) u Oreja et al., (2008) en las Islas Canarias, Vera Rebollo y Baños (2010), Perles (2010 y 2011) o Giner (2011) en la Comunidad Valenciana, Firmino (2011) en la Costa del Sol o Corral y Hernández (2010) en Hawai, Baleares y Canarias.

Todas estas aportaciones demuestran el interés desde el ámbito académico en situar a los procesos de diversificación del modelo turístico (en su más amplio significado de la palabra) como una de las referencias de mayor consideración dentro de las variadas estrategias de reestructuración de acuerdo con Vera Rebollo et al. (2011). No obstante, en la literatura científica al uso y dentro del panorama actual del sector, se consideran también otro tipo de líneas estratégicas dentro de los procesos de reestructuración que están sirviendo en muchos casos para repensar nuevas formas de organización turística tanto en destinos en situación de declive, como en aquellos más cercanos a las fases de madurez o estancamiento. Así, Agarwal (2002) apela a la diversidad de estas estrategias a partir de una doble vertiente: la reorganización del producto y la transformación del producto. Supone la aplicación de medidas correctivas dirigidas en el primer caso hacia la inversión y el cambio tecnológico, la centralización y la especialización de los productos, y en segundo caso a la mejora de la calidad de la prestación de servicios, la mejora en la calidad del medio ambiente, el reposicionamiento, la diversificación, la colaboración y la adaptación. Incidiendo en ambos casos, en la buena respuesta de gran parte de los destinos turísticos del Norte de Europa como Scheveningen (Holanda), Bournemouth, Torbay, Weymouth, Bognor Regis, Ramsgate, Ilfracombe, Weston-Super-Mare o Bridlington en el sur de Inglaterra y Benidorm, Palma Nova, Magaluf, Torremolinos, Lloret de Mar, Sitges, o L'Estartit en España.

En contraste con las medidas de reestructuración de Agarwal (2002), las estrategias que proponen otros autores como Santos y Fernández (2010) o Vera Rebollo et al., (2011) reflejan la diversidad en los procesos de mejora y adaptación de los destinos turísticos como respuesta a los cambios de tendencia producidos por el sector. Estos autores proponen un paquete de medidas que Santos y Fernández, (2010) resumen en cinco estrategias. Por su parte, Vera Rebollo et al., (2011) plantean seis grandes líneas que sintetizan, de manera global, todo el espectro en materia de reestructuración. Adaptando ambas interpretaciones, podemos observar que prácticamente coinciden en la mayoría de las líneas de intervención, salvo en la forma de expresar los contenidos, por lo que existe una cierta sintonía y consenso desde la perspectiva de la investigación (tabla 3).

Tabla 2. Estrategias de reestructuración de destinos turísticos consolidados

Según Santos y Fernández (2010)	Según Vera Rebollo et al. (2011)
1. Renovación y recualificación urbanística de destinos	1. Renovación escena urbana: rehabilitación y remodelación del espacio público
2. Modernización de establecimientos turísticos	2. Modernización, reforma y rehabilitación de la planta de alojamiento
3. Incorporación de nuevos productos de ocio y recreativos a los destinos	3. Diversificación de mercados
4. Medidas dirigidas a mejorar la sostenibilidad	4. Adaptación/especialización
5. Nuevas fórmulas de planificación y gestión turística	5. Mejora ambiental, sostenibilidad, gestión del territorio
	6. Colaboración público-privada

Fuente: Adaptación a partir de Santos y Fernández (2010) y Vera Rebollo et al. (2011). Elab. Propia.

En cualquier caso, hay que mencionar que la aplicación de algunas de estas estrategias de reestructuración en destinos turísticos maduros es parte de un intento de superar las fases más críticas dentro del modelo de evolución del ciclo de vida turística. En este caso, las respuestas de los gestores turísticos y agentes involucrados en esta transformación resultan claves para el futuro de estos espacios turísticos. Al respecto, Anton (2012) plantea para el litoral español que la implementación de algunas de las medidas existentes se realiza en función del tipo de destino y la visión estratégica del mismo, distinguiendo tres tipos de destinos: a) destinos reactivos; relacionados con políticas de cualificación, diferenciación y patrimonialización (Calviá o Benidorm), b) creativos; relacionados con la singularización e innovación turística (Sitges o L'Estartit) y c) transitivos; relacionados con nuevas funciones residenciales (Benicàsim o Fuengirola).

De todas formas, las "fórmulas perfectas" en los destinos no existen, por cuanto la versatilidad en el turismo determina, que la implementación de una determinada "receta" tiene que ser

suficientemente flexible para adaptarse constantemente a los cambios derivados del sector; esta situación es muy compleja para los propios planificadores y gestores turísticos. No obstante, sí que es cierto que, atendiendo a las propias particularidades del destino como principal factor a tener en consideración, los destinos que a través de estas líneas de actuación, llevan desarrollando en el tiempo diversas estrategias con el objetivo de reinvertir las inercias negativas derivadas de su obsolescencia son numerosos.

Cabe señalar algunas contribuciones científicas en las que se ha analizado estos procesos de desarrollo empírico, incidiendo especialmente en el papel de las políticas públicas para la renovación de los espacios turísticos, la valorización de la vertiente ambiental, natural, paisajística o cultural como elementos de reorientación y desarrollo del modelo turístico, la renovación o modernización de los alojamientos turísticos, así como la singularización del destino a través de la incorporación de nuevos productos turísticos o los procesos de diversificación de mercados como principales líneas de intervención tal y como abordamos a continuación:

2.2.2.1 El concepto de reestructuración en las fórmulas de diversificación orientadas a la planificación y gestión turística

El papel de la gestión pública y privada en los procesos de reestructuración de destinos turísticos a escala local se constituye en la actualidad como cruciales. Perles (2010), por ejemplo, aplicando su estudio al destino turístico de Calpe (Alicante), plantea el papel determinante que juega la administración pública para alcanzar la renovación del destino, tomando como referencia las Agencias de Desarrollo Local como canalizador para el fomento de sus recursos endógenos y una vía de desarrollo turístico. Se trata de unas estrategias, que, de acuerdo con el autor, tienen que orientarse hacia la planificación estratégica, la innovación, el refuerzo del clúster y la competitividad como elementos imprescindibles para la recuperación de la competitividad. Asimismo, un verdadero liderazgo político y la cooperación de las diferentes fuerzas e intereses intervinientes en el proceso se plantean como requisito indispensable para alcanzar una verdadera reestructuración del destino (Perles, 2011). De hecho, la falta de liderazgo en la gestión turística se reconoce en algunos destinos como uno de los efectos debilitadores del sistema, imposibilitando el desarrollo de iniciativas proactivas para superar la fase de estancamiento y declive (Yrigoy, Artigues y Blázquez, 2011; Ledesma, 2012).

En este punto, es importante destacar la importancia de las políticas de colaboración entre la administración pública y el sector privado como parte del éxito o fracaso del desarrollo de estas estrategias a escala local. Ros (2012) por ejemplo, alude, a los principios de eficacia, eficiencia, cooperación, corresponsabilidad, transparencia, estabilidad y autofinanciación, orientación al

mercado y la transversalidad como parte de los nuevos instrumentos de gestión turística para la cooperación entre ambos entes y el desarrollo de buenas prácticas. En este caso, plantea los casos de Barcelona, Tenerife, el caso de Vila-seca (Tarragona) o Lloret de Mar como modelos significativos del impulso de estas nuevas formas de cooperación que están redundando en una mejor gestión turística de estos destinos. Cabe señalar este último destino, que en la actualidad está desarrollando el *Plan Estratégico de Turismo 2010-2014* a partir de la cooperación del sector público-privado y la creación del *Lloret Convention Bureau* como órgano gestor. Un plan, con el objetivo de reposicionar al destino dentro del mercado turístico de “sol y playa”, pero especializado en la idea de “playa urbana” a fin de convertirse en un referente en este segmento, así como de profundizar en otros productos estratégicos definidos para el espacio turístico de vital importancia para el futuro del destino, como el ocio, congresos y reuniones, deportes y eventos (*Plan Estratégico de Turismo 2010-2014*).

En cualquier caso, la cooperación en estos destinos viene supeditada en muchas ocasiones por la existencia de un órgano “neutro” para la dinamización territorial y turística. En el caso español se reconoce las figuras de las sociedades mixtas público-privadas. Agarwal (2002) plantea los Programas de Acción de Desarrollo en tres balnearios ingleses como Bridlington, Torbay y Weston-Super-Mare como base para fomentar el desarrollo turístico de estas zonas. Asimismo, los “consorcios” se están constituyendo en los principales elementos de gobernanza turística en determinados destinos turísticos para su revitalización (Beas, 2012). Se trata de nuevas figuras de gestión que se consideran claves para potenciar un verdadero cambio de los espacios turísticos como argumentan López y Ferreres (2011).

Giner (2011) también plantea la necesidad de la intervención pública como medio habilitador de los procesos de reestructuración de los destinos turísticos, para el caso de estudio concreto de Cullera (Valencia). Propone un replanteamiento integral del modelo turístico como base para el futuro desarrollo de la ciudad. Para el autor, resulta de vital importancia definir claramente el “modelo”, planteando al respecto, la cooperación entre los diferentes actores del actual escenario turístico para su puesta en marcha como una de las principales líneas estratégicas para su reestructuración. Asimismo, plantea varias intervenciones que puedan generar una reconversión del actual modelo de evolución turística, que pasan por la integración de sus recursos turísticos endógenos con el desarrollo urbanístico futuro de la ciudad, sustentándose de acuerdo con el autor, en varios pilares estratégicos que se convierten en los nuevos ejes del modelo turístico de Cullera como podemos observar en la tabla 3.

Tabla 3. Líneas de acción estratégicas para la reestructuración del destino turístico Cullera (Valencia) por Giner (2011)

Pilares estratégicos	Actuaciones
1. Proyecto de Ciudad Turística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diseño donde el turismo se sitúe como el elemento protagonista y transversal de la política municipal ▪ Estrategias a favor de la concienciación ciudadana, formación y reciclaje de profesionales turísticos locales ▪ Mejora de la imagen a través de la población y empresarios locales
2. Planificación y gestión turística futura	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Estrategia turística a largo plazo, con una base de gestión público-privada, consensuada y participada por las diferentes fuerzas políticas y sociales del municipio. ▪ Consolidación de una nueva estructura de gestión del destino
3. Reordenación territorial y recalificación y mejora urbana	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cohesión del territorio y recalificación de la escena urbana ▪ Conversión del núcleo urbano tradicional como principal vertebrador del espacio ▪ Revisión del paisaje urbano y revitalización del tejido comercial
4. Los recursos locales como base para la renovación turística	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revalorización turística del municipio a partir de los valores paisajísticos, ambientales y patrimoniales ▪ Potenciar el patrimonio cultural, la gastronomía y los espacios naturales a través de actividades o productos atractivos que reduzcan la elevada estacionalidad
5. Búsqueda de sinergias turísticas con el interior comarcal y provincial	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Colaboración y cooperación con otras zonas del traspais comarcal y destinos del interior provincial ▪ Creación de propuestas turísticas alternativas ▪ Potenciar el eje estratégico tras el diseño de un plan estratégico de turismo y la creación de un ente de gestión turística "Ribera Turisme"

Fuente: Elaboración propia a partir de Giner (2011)

En definitiva, podemos considerar que el papel de cooperación y colaboración de los entes públicos y privados se reconocen como verdaderos motores de cambio del modelo turístico de muchos destinos en situación de obsolescencia. Por tanto, los esfuerzos para plantear un modelo con visión a largo plazo se constituyen dentro de las políticas de reestructuración como una oportunidad para estos destinos de cara a su posible continuidad en el sector turístico de forma competitiva.

2.2.2.2 El concepto de reestructuración en la fórmula de diversificación orientadas al medio ambiente, la sostenibilidad y la gestión territorial

Firmino (2011), plantea la capacidad de carga social en la Costa del Sol Oriental a partir de la aplicación del modelo de Shelby y Heberlein (1986). Esta se plantea como una de las posibles estrategias para la reestructuración de la actividad turística en esta zona del litoral

mediterráneo. En línea con el paradigma de la sostenibilidad ambiental formulado por Butler (1980), la idea de la reestructuración (Agarwal, 2002) unida al concepto de capacidad de carga, puede resultar muy útil para explicar los cambios sociales ocurridos en esta zona costera, y, a través de los mismos, ofrecer a los gestores turísticos una información más global del fenómeno turístico que les permita mejorar la toma de decisiones y, por ende, favorecer al desarrollo del turismo sostenible. Para Torres y Palomeque (2012), la sostenibilidad se ha convertido en las dos últimas décadas en una fuerza indiscutible para la industria del turismo y el desarrollo de ciertas políticas turísticas. Un ejemplo empírico de esta afirmación se dan en algunas publicaciones como Agarwal (2002), Agarwal y Shaw (2007), Agarwal (2007) o Gale (2007), que han demostrado la importancia del papel ambiental como respuesta a los problemas derivados de la obsolescencia de ciertos destinos costeros tradicionales europeos, como algunos balnearios del sur de Inglaterra.

La mejora de la calidad ambiental en los procesos de reestructuración de destinos maduros se reconoce también con la puesta en marcha de planes estratégicos para la recuperación ambiental. Así lo señalan Marchena Gómez y Vera Rebollo (1995) que, para el caso de Torremolinos, valoran la importancia de un plan piloto para el embellecimiento y conservación de este espacio turístico como parte de la estrategia de reestructuración. Por su parte, Beas (2012) plantea la importante cantidad de planes de excelencia turística en España que han incidido en la protección y desarrollo de la dimensión ambiental como parte de los procesos de revitalización y sostenibilidad de numerosos espacios turísticos.

Igualmente para Vera y Ivars (2003), la sostenibilidad se convierte en una referencia ineludible, tanto como factor de competitividad como por una demanda social dentro de los procesos de reestructuración de destinos turísticos costeros, aludiendo al caso de Torre Vieja (Alicante), como un destino donde a través de la aplicación de un sistema de indicadores de sostenibilidad se podría aumentar las posibilidades de conciliar el crecimiento económico con el desarrollo sostenible. Una estrategia de conciliación (sostenibilidad-territorio) que, para Firmino (2011), constituye un instrumento de gestión indispensable para el rejuvenecimiento⁴ de los espacios turísticos costeros; si ésta se hace de forma integral, entonces puede impulsar el desarrollo de instrumentos para la recuperación, mantenimiento y gestión de otros recursos turísticos como parte de la sostenibilidad territorial. Es el caso, por ejemplo, de la recuperación del patrimonio histórico-turístico que ha tenido cierta importancia en determinados espacios turísticos de relevancia como Miami Beach a través de su apuesta por el Art Deco, (re)posicionando el destino como un centro cultural y de ocio de referencia nacional e internacional (Dorta, 2013a), (Turner,

⁴ La autora combina el uso de conceptos en el texto acerca del rejuvenecimiento, la reestructuración, o la renovación.

1993), incidiendo en la importancia de la restauración de determinados edificios históricos para los balnearios ingleses Bognor Regis, Ramsgate y Ilfracombe o aludiendo en la misma línea a la importancia del patrimonio turístico en Las Vegas y Gold Coast (Weaver, 2011).

En línea con los anteriores autores, Pultrone (2011) considera la planificación estratégica del turismo como base para la sostenibilidad del modelo turístico ante los nuevos escenarios del mercado en destinos turísticos maduros. En este caso, la autora analiza el caso de Calabria (Italia), donde las posibles estrategias para una reestructuración y renovación del destino, pasan por la relación coherente entre la población local, los visitantes, la protección del paisaje, el medioambiente y los recursos culturales, las expectativas del negocio turístico y una mayor implementación de planes de desarrollo —en línea con Perles (2010) — en materia urbana, sectoriales, en procesos de Agenda Local 21 con el fin de posibilitar un verdadero desarrollo local y, por ende, la renovación del mismo.

2.2.2.3 El concepto de la reestructuración en la fórmula de diversificación orientada a la reestructuración hotelera

En la línea de la reestructuración hotelera como parte de la estrategia de mejora de los espacios turísticos, la modernización (Santos y Fernández, 2010) o la rehabilitación de la oferta de alojamiento (Vera Rebollo et al, 2011) cabe señalar algunas investigaciones recientes que han tomado esta variable como una de las estrategias claves para la reestructuración de los destinos turísticos consolidados en los espacios litorales del norte de Europa, mediterráneo europeo — especialmente el español— o el Caribe; no obstante, por su importancia para este trabajo de investigación, se trata de una cuestión que trataremos con mayor profundidad con posterioridad, con el fin de desarrollarlo convenientemente. En cualquier caso, señalamos algunas de las aportaciones académicas más significativas en esta materia que, sin lugar a dudas, han contribuido a la difusión de dicha estrategia en destinos turísticos consolidados tales como Urry (1987), Tarrant (1989), Bagguley et al. (1990), Morgan (1991), Curtis (1997), Cooper (1997), Anton (1997), Vera Rebollo, Rodríguez y Capdepón (2010), Marín y Navarro (2011), López y Ferreres (2011 y 2012), González Reverté (2012), Duro (2012), Ivars, Rodríguez y Vera (2012 y 2013) y Dorta (2013b).

2.2.2.4 El concepto de reestructuración en las fórmulas orientadas a la diversificación de mercados

Las referencias académicas en el campo de la diversificación son numerosas en la literatura turística. Ellas se comportan como una de las principales estrategias para la transformación, reposicionamiento y evolución de los destinos litorales.

Para Agarwal (1997), el desarrollo de los recursos naturales y culturales aún sin explotar, así como la incorporación de nuevos segmentos de mercado como el turismo de congresos, resulta una buena estrategia para Torbay (UK). La diferenciación se torna fundamental dentro de los procesos de diversificación. Corral y Hernández (2010), por ejemplo, plantean para el caso de Hawaii, Baleares y Canarias, una redefinición de sus productos turísticos bajo el paradigma de la sostenibilidad y la diferenciación. Para los autores, la consecución de estos objetivos requiere de un esfuerzo por parte de estos espacios litorales para la implementación de varias líneas de actuación estratégicas que permitan este desarrollo. Unas acciones que se fundamentarían principalmente en la búsqueda de estrategias globales para los destinos, una mayor implicación de los *stakeholders* en la toma de decisiones, la captación de mercados en nuevos centros emisores y la diferenciación del producto turístico. En esta línea también se sitúan Knowles y Curtis (1999) para los casos de Bournemouth y Brighton (UK), aunque sabedores que la implementación de estas políticas de rejuvenecimiento solo lograría retrasar temporalmente una tendencia de disminución del número de visitantes en los destinos de masas.

Otros autores plantean que los procesos de reestructuración dentro de esta vertiente se sitúan en torno al factor cultural, constituyéndose como elementos claves para la producción de un cambio del modelo de gestión en base al diseño de estrategias encaminadas hacia el desarrollo del turismo cultural en destinos turísticos consolidados. Así, Cánoves y Prat (2011) defienden una transición del modelo de sol y playa de la Costa Brava (Cataluña) hacia nuevas propuestas turísticas que se desarrollan en el destino en relación con la vertiente cultural. Montero, Gutiérrez y Díaz (2001) inciden en el potencial de explotación de los elementos culturales como una de las piezas fundamentales dentro de la oferta turística de los destinos turísticos maduros, en este caso, aplicándolo al espacio litoral de Puerto de la Cruz (Tenerife). Ramos Calderón (2011), afirma que los procesos de reestructuración pueden intervenir de forma radical en el modelo turístico de los destinos turísticos consolidados como el caso concreto de Cartagena de Indias (Colombia), que ha experimentado un verdadero proceso de transformación, reemplazando el producto principal de “sol y playa” por el del turismo cultural.

Siguiendo esta línea de trabajo, Anton (2005 y 2011), uno de los autores más profusos en esta materia, plantea que la pérdida de competitividad de un destino turístico en los mercados puede superarse bajo la vertiente recreativa como fórmula de diversificación y diferenciación de la oferta turística tradicional. Esta premisa también la defiende Bramwell (2004) para los destinos turísticos de masas del sur de Europa en su análisis sobre la diversificación de productos y el rejuvenecimiento de destinos turísticos como España, Chipre, Turquía, Malta, Grecia, Croacia, Eslovenia o Montenegro (Mosedale, 2005). Vera Rebollo y Baños (2010) también comparten esta tesis, planteando que las prácticas recreativas constituyen uno de los argumentos de

renovación del sistema turístico, siendo especialmente interesante, las estrategias de singularización para alcanzar el objetivo de adecuación entre la oferta y la demanda turística y el desarrollo de nuevos nichos de mercado. Desde esta perspectiva Curtis (1997) analiza como Palma Nova se ha orientado hacia nuevas actividades turísticas (trekking, bike, golf, vela) o Benidorm, que en un intento de consolidación dentro del mercado español ha introducido nuevos atractivos turísticos que han incidido en la diversificación turística y, por ende, a la renovación del destino (Vera Rebollo et al. 2011). Se trata de proyectos que han estado marcados, de acuerdo con Navalón, Padilla y Such (2011), por la construcción de nuevos equipamientos de ocio, la creación de establecimientos turísticos de elevada categoría y la renovación edificatoria de la oferta hotelera existente que está permitiendo que Benidorm siga siendo un destino de masas competitivo a escala nacional e internacional (Claver, Molina y Pereira, 2007; Ivars, Rodríguez y Vera, 2012 y 2013).

Estas estrategias han sido avaladas también por otros trabajos de carácter internacional demostrando la aplicación práctica del marketing turístico como una de las acciones estratégicas en materia diversificación de mayor éxito y ventaja competitiva dentro de algunos destinos turísticos de referencia mundial ante las nuevas dinámicas globales del mercado turístico. Algunos ejemplos de estos manuales los encontramos en referencias como las de Cooper et al., (2005), Kozak, Gnoth y Andreu (2009) o Kozak y Baloglu (2011).

En relación con el efecto de singularidad para los destinos turísticos maduros, Anton (2005), en línea con el postulado teórico de Butler (1980), plantea que aquél se logra a través de la incorporación de nuevos equipamientos recreativos o espacios de ocio en el destino turístico, tales como campos de golf, parques temáticos, parques acuáticos, deportes náuticos, etc. Ello posibilitaría la especialización en segmentos de demanda específicos, que, en cierto modo, evitaran o rompieran con la estandarización de la oferta turística tradicional del espacio turístico. El autor propone algunas adaptaciones de los principales productos turísticos existentes dentro del heterogéneo mercado turístico del litoral español, explicando tales transformaciones, a partir de una evolución tendencial de los propios productos turísticos, que mutan hacia una paulatina diversificación y cualificación, en sinergia con las expectativas del sector turístico del siglo XXI.

No obstante, este autor también advierte, que la implantación de estos nuevos espacios o equipamientos pueden poner en situación de riesgo a los propios destinos turísticos. Ello se debe a que pueden verse afectados por una dualidad dentro del espacio turístico, generando diferentes zonas totalmente divergentes entre sí, que pueden acabar en proyectos fracasados como el caso del área del parque temático *Terra Mítica* en Benidorm (Alicante); un ejemplo

donde las expectativas para la reactivación de la zona no se vieron cubiertas (Navalón, Padilla y Such, 2011).

En cualquier caso, se sigue reconociendo esta estrategia —vía incorporación de nuevos atractivos al lugar del destino— como una de las operaciones de mayor relevancia dentro de las políticas de reestructuración de los destinos turísticos, como así lo plantean Vera Rebollo y Baños (2010), haciendo una revisión sobre los productos turísticos emergentes en forma de actividades recreativas para la provincia de Alicante. Ambos autores demostraron la necesidad de implementar estas nuevas estrategias de reestructuración como instrumentos para afrontar los retos, desafíos e incertidumbres derivados de los nuevos cambios y paradigmas del modelo neofordista para la reinención del turismo en destinos maduros.

La atención a esta línea de diversificación de la oferta turística para la reestructuración de destinos costeros ha sido muy atractiva para algunos autores durante estas últimas décadas, con investigaciones referidas especialmente al arco mediterráneo. Podríamos considerar que, de forma generalizada, estos trabajos han tenido como objetivo principal ahondar sobre la orientación estratégica como medio para reinvertir la fase de decadencia de muchos de estos destinos, con medidas para la producción de nuevos productos turísticos, reforzar los existentes y potenciar aquellos emergentes, que pudieran convertirse en un verdadero motor de atracción turística a través de una variada gama de productos alternativos como la cultura, salud, negocios, gastronomía, naturaleza, deportes, etc. Estas medidas suponen un “plus” de valor para estos espacios turísticos, que en, muchos casos, superan la fase de madurez de su ciclo vital, tomando en consideración las nuevas exigencias y demandas del mercado turístico. Entre algunas de estas estrategias que se llevan implementando en algunos espacios turísticos del litoral siguiendo a Anton (2004 y 2005) y Vera Rebollo et al. (2010 y 2011), podemos hacer referencia a algunas de mayor representación:

- a) **Estrategias orientadas al producto náutico:** Las investigaciones sobre el turismo activo demuestran la importancia que está teniendo en la actualidad el producto náutico como una de las actividades de mayor atracción para la demanda turística. Así, algunas de las actividades recreativas más importantes dentro de este segmento (navegación, pesca deportiva, surf, windsurf, etc.) parecen concebirse en el panorama actual como verdaderas formas de diversificación del modelo tradicional de muchos destinos consolidados (Ferradas, 2001 y 2002; Anton, 2004; Vera Rebollo y Baños, 2010; Espejo, 2011a; López, 2011). Especialmente el buceo, como una de las actividades más destacadas en los últimos años por su fuerte capacidad de atracción de turistas de alto poder adquisitivo y por lo general, con un mayor gasto turístico en destino (Tabata,

1992; De la Cruz, Pascual, Santana y Moreira, 2010; Mundet, 1995 y 2001; De la Cruz y Santana, 2008a y 2008b).

b) Estrategias orientadas al producto deportivo: Como lo reconoce Higham (2005), los deportes juegan un papel cada vez más prominente tanto en el desarrollo de nuevos destinos turísticos como en su rejuvenecimiento. Ello se debe a que el turismo relacionado con el deporte, se ha convertido popularmente en un producto turístico (Gibson 1998), capaz de adaptarse a las particularidades de cada destino. Así, mientras que existen numerosas modalidades como la natación, pesca deportiva, surf, vela, tenis, buceo, trekking, ciclismo, esquí, etc., el sector dedicado al “turismo activo” resulta uno de los más dinámicos. Aun así, la literatura reconoce al segmento del golf como uno de los principales reactivos para la mejora competitiva de muchos destinos maduros. Supone un reconocimiento al fuerte crecimiento en todo el mundo, con alrededor de 25 millones de practicantes en los EE.UU, 15 millones en Japón y 2,5 millones en Europa tal y como reconocen Pestana, Butler y Correia (2010) a partir del análisis efectuado por Shmanske (1999 y 2000), así representa el mercado de viajes más importante relacionado con el deporte, con más de 50 millones de turistas (Hudson y Hudson, 2010). Asimismo por los impactos positivos de tipo económicos, territoriales, medioambientales, paisajísticos y sociales que de su práctica derivan en numerosos destinos (Anton, 2004; Pestana, Butler y Correia, 2010; Correia, Barros, y Silvestre, 2007; Gelan, 2003; Espejo y Cánoves, 2011; Priestly y Sabi, 1995; Prados, 1999; Blanquer y Bigné, 2002; Vera y Baños, 2010; Espejo, 2004 y 2011b).

c) Estrategias orientadas al producto cultural: Desde hace años, este tipo de “turismo cultural” se reconoce en la literatura en crecimiento (Hughes y Allen, 2005), englobando diferentes productos relacionados con el mundo del vino, la gastronomía, el patrimonio artístico, histórico y científico, el estilo de vida, la religión, etc. Estos constituyen atracciones culturales como museos, galerías, festivales, arquitectura, lugares patrimoniales, presentaciones artísticas, así como lugares de interés relacionados con la alimentación, el vestido, el lenguaje o la religión (Stylianou-Lambert, 2011). Aunque los estudios realizados hasta el momento reflejan que la demanda del turismo cultural fundamentalmente se concentra en los principales centros históricos-artísticos (Richards, 1996; Russo y van der Borg, 2002; Čaušević y Tomljenović, 2003; Hughes y Allen, 2005; Cuccia y Rizzo, 2011), las experiencias del turismo cultural en destinos turísticos del litoral parecen tomar un mayor protagonismo en la última década (Gilbert,

1992, Priestley y Mundet, 1998; Montero, Gutiérrez y Díaz, 2001; Díaz Armas, 2008; Cánoves y Prat, 2011; Ramos Calderón, 2011; Dorta y Täger, 2011; Navalón y Rico, 2012)

d) Estrategias orientadas al producto naturaleza: Las medidas medioambientales como parte de las estrategias de reestructuración para Butler (1997) se acercan al concepto de la capacidad de carga. Se trata de un término que en la literatura turística ha suscitado un gran debate a lo largo de estas últimas décadas, por su compleja ambigüedad tanto en su definición como en su aplicación empírica. A pesar de ello, se reconoce como una herramienta muy importante para la sostenibilidad de los destinos (Navarro et al., 2012; Navarro, Mihaela y Fernández-Morales, 2013). Para Butler (1997), el factor ambiental y la responsabilidad en la gestión de los recursos naturales son de vital importancia para definir y encauzar posibles líneas estratégicas para que los destinos consolidados en fase de estancamiento o declive puedan seguir creciendo desde el punto de vista turístico. Para Navarro, Mihaela y Fernández-Morales (2013) la adaptación del modelo de capacidad de carga social a un destino costero maduro como la Costa del Sol supone valorar el grado de tolerancia por parte de los turistas antes diversos problemas como el hacinamiento y los límites del crecimiento y por tanto definir las acciones pertinentes para minimizar los daños en el destino. Twining-Ward y Baum (1998) también reconocen la importancia del factor medioambiental como base para la revitalización de los destinos turísticos, planteando al igual que Butler, una mayor consideración/regulación de la capacidad de carga medioambiental, social y física de los espacios turísticos.

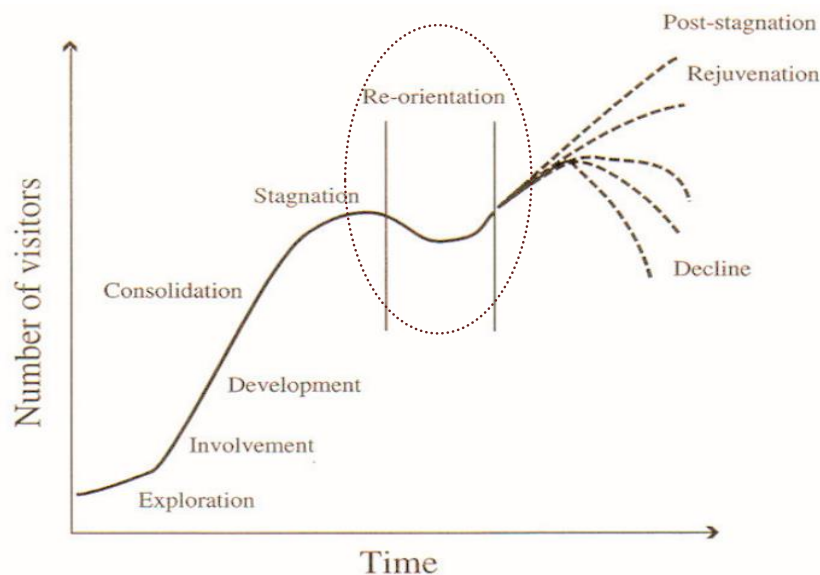
Algunas investigaciones más recientes, relacionan estas estrategias con el desarrollo de actividades tales como el volcanismo, senderismo, buceo, cicloturismo, deportes activos, Espacios naturales protegidos, etc.). Such, Rodríguez y Capdepón (2012) y Díaz, Bethencourt y González (2003) inciden en el importante papel que desempeñan las áreas protegidas en los procesos de diversificación y renovación de los destinos maduros. Anton (2004) también reconoce el potencial del recurso medioambiental como uno de los elementos esenciales para dotar de identidad propia a los destinos turísticos consolidados. En cualquier caso, como señalan Vera y Baños (2010), esta vertiente recreativa asociada al “medioambiente” es la que cuenta con menor capacidad para generar los procesos de reestructuración de los destinos turísticos. No obstante, tiene una enorme capacidad desde el punto de vista de sus posibilidades de crecimiento en el futuro, por lo que su implementación, dependerá de la interrelación de muchos factores.

2.2.3 (Re)orientación

De acuerdo con Vera Rebollo et al. (2011), la reorientación, se podría encuadrar en la literatura científica al uso como una de las estrategias de reestructuración de destinos turísticos consolidados. Sin embargo, aunque, no existe un significado del término desde el punto de vista etimológico, podríamos plantearnos, que el uso de este concepto en términos turísticos se refiere a los mecanismos necesarios para corregir la dirección de un destino turístico, que, por su propia evolución, presenta síntomas de agotamiento o decadencia del modelo turístico existente.

Atendiendo a esta premisa y haciendo un breve repaso bibliográfico sobre la literatura, los trabajos realizados por Argawal (2002) y sucesivos representan, los avances más significativos, siendo además, una de las revisiones más importantes sobre el modelo teórico de Butler (1980), planteándose como un posible ajuste de las etapas a partir de la incorporación de una nueva fase que denomina (re)orientación. Una etapa que se situaría entre las fases de estancamiento y postestancamiento del clásico modelo tal y como podemos apreciar en la figura 5.

Figura 5. Modificación del modelo teórico de evolución de destinos turísticos de Butler por Argawal (2006)



Para Argawal (2002), las causas y consecuencias de un estado de declive en la evolución del ciclo de vida de los destinos turísticos, basándose en el ejemplo de algunas áreas turísticas tradicionales del norte de Europa, se debe entre otras razones, a la interacción entre *external threats* (amenazas externas) e *internal problems* (problemas internos). Estas fuerzas suponen un reto desde la perspectiva teórica del propio modelo de evolución, por lo que la implementación de acciones estratégicas dentro del ámbito turístico, de forma eficaz y eficiente,

pueden posibilitar una considerable mejora e incremento de la competitividad del espacio turístico y por tanto, conducir al destino hacia una reestructuración del mercado como base para evitar la fase de declive (Argawal, 1994). Este proceso de reorientación se puede repetir cuantas veces sea necesario como respuesta a la pérdida de competitividad del destino, situación que puede manifestarse incluso en momentos en los que los destinos no hayan experimentado las fases de estancamiento o la saturación, como el caso del destino costero de Bahías de Huatulco (México), tal y como lo demuestra López Guevara (2011).

Desde el punto de vista de su aplicación en el tiempo, hay que destacar que, en la actualidad, el modelo de Argawal se está erigiendo como uno de los de mayor utilización —junto al de Butler— para todo tipo de investigaciones y estudios de carácter teórico-empírico sobre el análisis de los procesos de evolución en destinos turísticos de todo el mundo. Atendiendo a esta premisa, la reorientación se reconoce en el panorama actual como una estrategia en línea con los procesos de diversificación de la oferta turística y, por ende, como mecanismos para la reestructuración de destinos de acuerdo con Perles (2010). Un postulado teórico, que en la figura de Argawal, se enmarca bajo la combinación de la Teoría del ciclo de vida del destino y la Teoría de la reestructuración productiva.

Se trata de teorías que tienen cabida en algunos de sus trabajos realizados, donde resulta especialmente atractivo el análisis sobre la evolución de algunas áreas turísticas tradicionales de UK (Reino Unido), donde entre otras cuestiones, se aborda el importante papel desempeñado por parte de los entes públicos/privados, que capaces de cooperar de forma conjunta, han podido definir, en algunos casos, medidas para la adaptación de los espacios turísticos a las nuevas demandas y expectativas del sector (Argawal, 2002 y 2007). Estos trabajos resultan coherentes con otras publicaciones centradas en la zona por autores como Clegg y Essex (2000), Smith (2004) o Walton (2000), quienes demuestran la capacidad de superación y resistencia frente a los problemas de pérdida de competitividad de algunos destinos turísticos de la costa británica en el siglo XX.

Entre otros elementos de singularización, Argawal plantea una verdadera reorientación del modelo turístico existente, consistente en la incorporación de nuevos polos de atracción en torno a la creación de *wet weather facilities* (infraestructuras de ocio adaptadas al clima húmedo), la mejora de la calidad turística en los alojamientos y los servicios prestados, la generación de actividades fuera de temporada, (las denominada *out of season*), así como una búsqueda apropiada de los mercados turísticos más acordes con la estrategia del destino como algunas de las premisas más destacadas a seguir (Agarwal, 2002). Suponen iniciativas que desde

el punto de vista turístico, constituyen un esfuerzo para potenciar la capacidad turística de estos destinos turísticos del norte de Europa, en un intento claro de superar algunos de los síntomas de declive que experimentan desde hace varias décadas.

Según Gale (2007) siguiendo los trabajos de Cooper (1990) y posteriormente los de Agarwal y Brunt (2006), estos síntomas pueden hacerse patentes en el destino turístico a través de varios indicadores de alerta que ponen de manifiesto esta pérdida de competitividad. Algunos de estos síntomas son los siguientes:

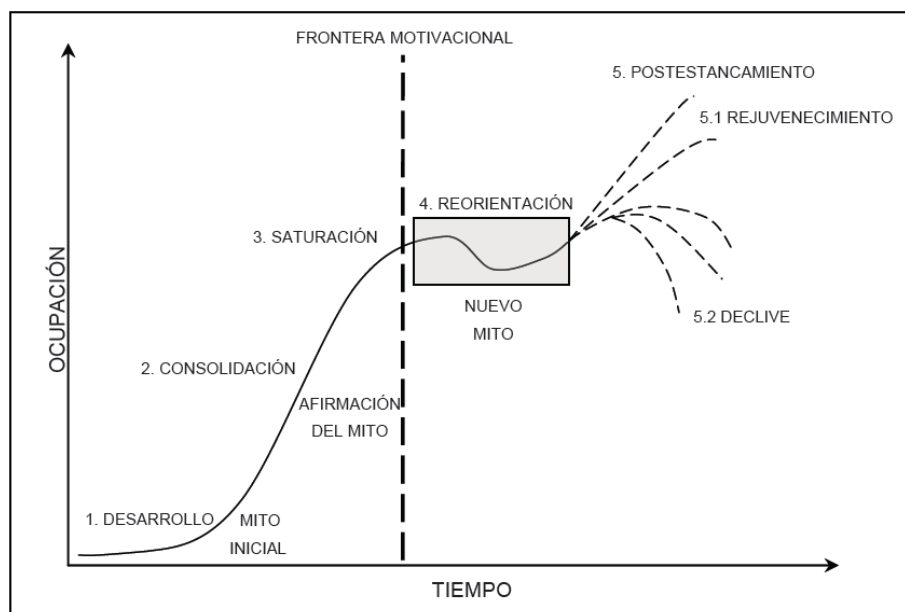
- Descenso en la llegada de turistas al destino
- Baja proporción en la llegada de visitantes primerizos
- Obsolescencia de los alojamientos turísticos y escasez de renovaciones
- Bajos presupuestos económicos para estrategias de marketing y promoción turística
- Personal con falta de profesionalidad y experiencia
- Carencia de infraestructuras de ocio adaptadas al clima húmedo o de actividades fuera de temporada

En relación con los estudios de casos concretos en Europa, Agarwal (2002) pone de ejemplo el modelo de evolución del destino turístico de Torbay (Inglaterra), que pone de manifiesto, entre otras cuestiones, la implementación de algunas de estas medidas de reorientación como base para el reajuste del modelo turístico de esta zona costera. De hecho, en la actualidad, Torbay está considerada como una de las zonas turísticas de sol y playa por excelencia del Reino Unido, recibiendo el calificativo de “Riviera inglesa”, fundamentalmente por la existencia de un clima local cálido, la presencia de playas de arena fina y una exuberante vegetación que evocan en cierto modo a los *resorts* caribeños.

En cuanto a la importancia desde el punto de vista de la aplicación de medidas de reorientación del modelo de desarrollo turístico, cabe señalar que desde la segunda mitad de la década de los años ochenta, el éxito de estos destinos ha sido posible gracias a un apoyo integral por parte de la instituciones públicas-privadas, que, de manera directa e indirecta, han articulado diversas estrategias de desarrollo y dinamización del sector para impulsar acciones de recualificación en estos destinos, en aras de alcanzar una mayor capacidad de atracción de nuevos mercados turísticos y mejorar en la competitividad y la sostenibilidad. Como apunta la propia autora Agarwal (2002), estos *Planes de desarrollo* han comprendido una multitud de aspectos relacionados con el marketing turístico, la formación y los cambios desde el punto de vista social, posibilitado el desarrollo turístico de estos destinos litorales del Reino Unido.

En relación con esta nueva fase del modelo de evolución planteada por Agarwal, numerosos autores han seguido haciendo uso del concepto como planteamiento teórico para abordar diferentes investigaciones en torno a la evolución de destinos turísticos litorales, inclusive con la incorporación de algunas adaptaciones en relación al modelo original (López Guevara, 2011). Este autor aborda la reorientación del ciclo de vida turístico de Bahías de Huatulco (México) (figura 6). Aunque la evolución del destino no supera el estado de saturación o estancamiento del modelo turístico, el autor plantea que en la última década se ha producido un verdadero proceso de reorientación del espacio costero. El centenar de estrategias implementadas se articulan en torno a la sostenibilidad y la competitividad; esta última aborda prácticamente el 70% del total de intervenciones.

Figura 6. Modelo teórico de la evolución de destinos turísticos en Bahías de Huatulco (México) según López Guevara (2011a)



Atendiendo a una escala regional (Canarias) algunos de estos trabajos los encontramos en autores como (Parreño, 2008; Hernández Martín, 2010; Parra, Melchior y Fuentes, 2010; Ledesma, 2012). Parreño (2008), relaciona la reorientación del modelo turístico canario con la diversificación de la oferta turística a través de la incorporación de nuevos segmentos de demanda, fundamentalmente, el golf, los deportes náuticos y el turismo de congresos, el desarrollo de servicios complementarios asociados a un mercado turístico invernal, así como la implantación de nuevos productos turísticos alejados de las áreas turísticas de tipo tradicional. Hernández Martín (2010) se posiciona dentro de esta vertiente, advirtiendo la necesidad de reorientación del modelo turístico de Canarias hacia nuevas fases de desarrollo turístico en la línea de reestructuración del destino formulada por Agarwal (2002). De acuerdo con algunos

resultados del trabajo, la diversificación, la segmentación, la diferenciación, la innovación, la formación así como el compromiso colectivo entre los distintos *stakeholders*, se constituyen como elementos claves para la mejora a largo plazo de la competitividad en el destino turístico. Como se puede apreciar, se trata de estrategias que siguen la hipótesis positivista de Aguiló et al. (2004 y 2005) en cuanto a los modelos de desarrollo de los destinos turísticos litorales.

Parra, Melchior y Fuentes (2010) plantean la dificultad de definir claramente la fase del ciclo de vida en la que se sitúa Canarias, determinando, que podría ubicarse dentro de la fase de estancamiento o pos-estancamiento según el modelo de Butler (1980) o en la etapa de reorientación siguiendo el modelo de Agarwal (2006). De acuerdo con la postura de estos autores, ambas fases tienen que ser contempladas como un objetivo por sí mismo y relacionadas con la viabilidad económica de los destinos. Por ello, la implementación de medidas correctoras en estos términos tiene que orientarse hacia la búsqueda de nuevas dinámicas que favorezcan la competitividad de los mismos.

Finalmente Ledesma (2012) plantea, a partir de la fase de reorientación, un nuevo modelo turístico en uno de los destinos turísticos consolidados de mayor relevancia del panorama español como es el Puerto de la Cruz. Este trabajo supone desde el punto de vista “práctico”, un avance en cuanto a las posibles estrategias que deben guiar la reorientación del espacio turístico, planteando como principales argumentos, el fomento de los valores ambientales y culturales, así como la mejora de determinados servicios, comunicaciones y la seguridad como medio para la mejora de la competitividad turística del destino.

Por su importancia e influencia desde el punto de vista teórico, el modelo de Butler aparte de la revisión del modelo planteado por Agarwal, también ha suscitado otros tipos de interpretaciones del ciclo de vida en línea con la promulgación de la fase de (re)orientación. De ahí, que en la literatura turística, encontramos algunos trabajos que han abordado esta materia, demostrado al respecto, tanto nuevas formas de entender los procesos de evolución del ciclo de vida, como de extenderlo en función de las propias características y singularidad de los destinos turísticos. Entre algunas de estas aportaciones destacamos los trabajos de Zimmermann (1997), Baum (1998) o Stansfield (1978 y 2006) en las que el uso del concepto de reinención se integra dentro de esta línea de trabajo.

2.2.4 Reinención y Reingeniería

En el caso del proceso de reinención, la RAE no reconoce el término en sí mismo pero sí que lo hace de la palabra invención, revelando entre una de sus acepciones una cuestión bastante interesante, puesto que lo define como la forma de «encontrar las ideas y los argumentos necesarios para desarrollar un asunto». Si lo llevamos al campo de la investigación turística, podemos plantearnos que este proceso de reinención turística se asume desde la necesidad de encontrar nuevos caminos para contrarrestar los problemas turísticos “de siempre”, de responder a estos condicionantes con nuevas fórmulas inteligentes, nuevos enfoques y perspectivas, a través del *know know*, lo “experimental”, lo “vivido”, de una ruptura de la estandarización o de plantearnos, quizás de forma algo más “abstracta”, un turismo que debe responder a los desafíos no de manera lógica, sino de manera transversal, por cuanto el fenómeno turístico se transforma continuamente en el espacio y tiempo. Como lo han definido de una forma teórica Anton y González (2008), supone la forma que tienen los mismos de nacer y “renacer” turísticamente hablando.

Se trata de un concepto que es entendido por los distintos autores como una nueva forma de modificar la oferta existente de un destino maduro ante la pérdida de competitividad (Santana et al., 2010), o por los cambios en la demanda, la saturación o la obsolescencia (Vera et al., 2011). Por tanto, cuando se habla de la reinención turística de los destinos en situación de madurez, normalmente los distintos autores aluden a las formas por la cual se produce una total “transformación” del mismo, entendiendo el término en el más amplio sentido integral.

De acuerdo con Antón (2012), el reto de reinventar los destinos turísticos pasa precisamente por la transformación del modelo turístico. Supone un planteamiento que el autor defiende a partir de un caso de éxito como Vila-seca (Barcelona), donde la puesta en marcha de estrategias de gestión, cooperación y desarrollo basadas en diez premisas e impulsadas y canalizadas desde el sector público/privado, han sido motor para el refuerzo de su competitividad turística. Unas actuaciones, políticas y estrategias que según el propio autor, pueden ser extensibles a cualquier destino turístico y que se basan fundamentalmente en las siguientes premisas:

1. La definición de un modelo urbanístico y de gestión del territorio
2. La colaboración y la concertación entre administraciones y con el sector privado
3. La innovación administrativa para la gestión de proyectos
4. El establecimiento de políticas de desurbanización y creación de espacios públicos
5. La puesta en funcionamiento de estrategias de generación y gestión de áreas de interés natural

6. El desarrollo de instrumentos para la recuperación, mantenimiento y gestión de la playa
7. La transformación del modelo de desarrollo hotelero
8. El desarrollo de equipamientos recreativos
9. El diseño y posicionamiento de la imagen del destino
10. La creación de herramientas de gestión del conocimiento para la mejora de la competitividad

Otros enfoques del concepto son utilizados de manera bastante desigual entre los distintos investigadores aunque, en cierto modo, existen paralelismos en cuanto a la idea de fondo de transformación integral del destino. Butler (2006b) por ejemplo, lo entiende como un proceso de salida y reingreso, en la que tiene que producirse un rechazo del paradigma o idea originaria del destino turístico para dar paso a la creación de nuevos modelos de turismo apelando a los mercados alternativos. Según el autor, este proceso de reinención se ha producido en varias localizaciones turísticas, tanto de forma total como parcial, citando como ejemplo los casos de Bournemouth (UK) o Prince Edward Island's (PEI) (Canadá), donde la estrategia de reestructuración se fraguó fundamentalmente en el propio reconocimiento de la insostenibilidad de los mercados tradicionales y de los productos turísticos existentes. Todo ello a la par que se iba trabajando en definir y articular el nuevo modelo turístico que fuera capaz de reinventar su oferta turística, a través de una mayor inversión del sector público, más que instar a una simple adaptación de las instalaciones existentes.

Según Ivars, Rodríguez y Vera (2012), el proceso de adaptación en la reinención de un destino turístico maduro como Benidorm (Alicante), a diferencia de los destinos citados con anterioridad, permite matizar algunos aspectos de los modelos evolutivos en relación con enfoques de corte más determinista. Así, en este caso, los postulados del neofordismo quedan reforzados, a la vez que se otorga a Benidorm, unas condicionales locales muy especiales, fruto de la capacidad de superación y adaptación de los agentes locales —como principal motor de desarrollo— para emprender los procesos de reestructuración productiva del destino turístico. Supone una situación que está propiciando una tendencia de negociación esperanzadora por parte del conjunto de *stakeholders* del destino hacia la cooperación público-privada, la innovación y la búsqueda de una mayor eficiencia en la gestión turística como uno de los desafíos de reinención turística de Benidorm. Se trata de una estrategia que también comparte Antón (2012), por cuanto alcanzar los procesos de reinención de los destinos turísticos supone un reto que sólo puede ser conseguido a través de la articulación de una buena estrategia integral; ésta debe posibilitar los medios necesarios para una planificación y gestión adecuada

de los destinos turísticos y, con ello, mantener las cuotas de competitividad dentro del mercado turístico. Resulta un proceso que, aunque difícil y extremadamente complejo de desarrollar en situaciones de inestabilidad y deterioro turístico, no ha dejado de ser causa mayor para paralizar el avance turístico de algunos destinos litorales, que, incluso, han sido capaces de superar gran parte de sus problemas implementando *ad hoc* medidas para su reinvención turística de acuerdo con González y Antón (2007). Si esta consideración la llevamos a un terreno más práctico desde el punto de vista de la realidad turística, Ivars (2003) plantea que la reinvención de los destinos maduros puede ser alcanzada como fruto de la reorientación del modelo turístico a través de la consecución de políticas de reestructuración, renovación y recualificación.

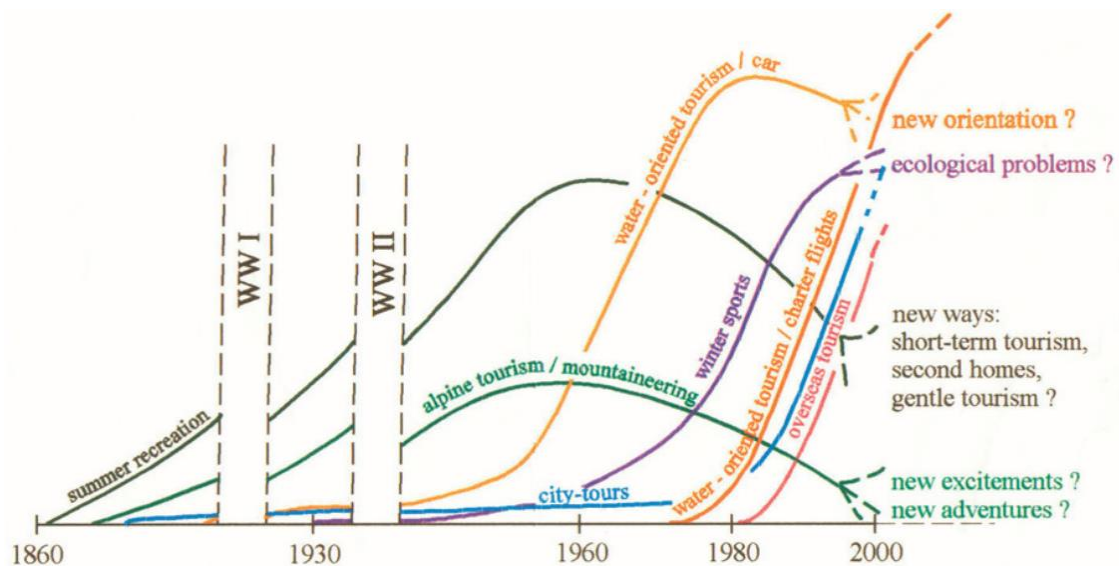
No obstante, Baum (1998) plantea la necesidad de incorporar una nueva fase en el modelo de evolución clásico del ciclo de vida, en tanto que la fase de reorientación puede no tener el éxito esperado en términos de recuperación de la pérdida de competitividad y la capacidad de atracción de nuevos segmentos de mercado que diversificaran el producto turístico. Para este autor, cabe la posibilidad de extender el ciclo añadiendo una nueva etapa adicional al final del mismo, refiriéndose a una transformación total de la naturaleza de su oferta turística que la califica como “reinvención del destino”. Es decir, una total “metamorfosis” del espacio turístico que, de acuerdo con Agarwal (1997), se representa como la mejor forma de extensión del ciclo de vida, y, en cierto modo, como una segunda oportunidad desde el punto de vista turístico de su propio ciclo. Se trata de un paso donde el destino tendría la posibilidad de comenzar un nuevo ciclo de desarrollo y en la que se podría hacer uso nuevamente en el tiempo de esta estrategia en función de la competitividad resultante y la variabilidad del mercado.

Uno de los mejores ejemplos de la implementación de esta estrategia, aparte de los mencionados por Butler (2006b), ha sido probablemente la ciudad de Atlantic City (Estados Unidos de América), donde únicamente un cambio radical de su modelo de desarrollo hacia el turismo de “juegos de azar” ha posibilitado una reinvención real del destino turístico, permitiendo superar un estadio de obsolescencia de difícil situación económica y social (Stansfield, 1978 y 2006).

Este cambio total del modelo puede asociarse también con la teoría de Zimmermann (1997) en relación con la diversidad de productos o atracciones (instalaciones, oportunidades de actividad) que un destino puede estar ofreciendo. El autor sugiere que hay diferentes ciclos para entender los tipos de turismo. Así, plantea al respecto, un modelo teórico donde indica los patrones de popularidad de cada una de las actividades a través de ciclos desde 1860 hasta el año 2000 (Figura 7), resultando interesante analizar, la interacción del desarrollo de los ciclos con el propio

de los destinos turísticos, como pudiera ser el caso de Atlantic City, cercano al ocaso de su ciclo como destino vacacional de playa, pero incipiente como destino de juegos de azar como ejemplo de su reinención turística.

Figura 7. Modelo teórico de ciclo de vida del producto de Zimmermann (1997)

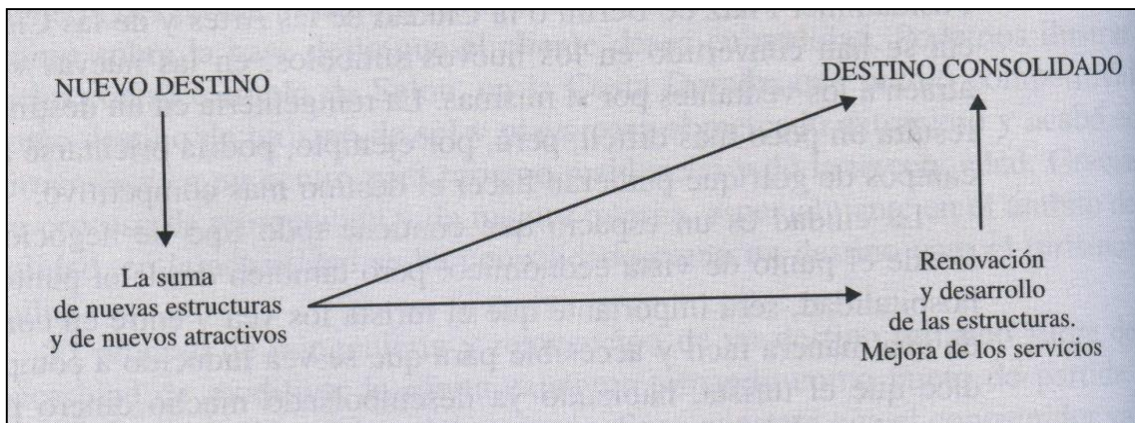


Estos cambios en la dinámica de un destino turístico pueden producirse a partir del contexto específico de cada lugar en función de las empresas e instituciones locales. Estas determinan, en gran medida, el potencial y el desarrollo futuro del destino. Así, tales cambios de modelo son, según Horrach (2010), fruto de la idea imaginaria de la propia actividad turística que se reinventa hasta obtener los espacios óptimos para el destino.

Estos procesos de reinención o reingeniería del espacio turístico se consolidan como una nueva estrategia para frenar la pérdida de competitividad de un destino turístico tal y como bien apunta Anton (2004), alegando diversas soluciones ante la necesidad de “repensar” el modelo clásico del turismo de sol y playa frente a los mercados dominantes. En este caso, Ejarque (2005) se postula conceptualmente en la línea de Anton (2004) con el objetivo de evitar una estandarización del destino turístico, que suponga una ruptura e inadecuación entre la oferta y la demanda; no obstante, a diferencia de otros investigadores, este autor usa el concepto de reingeniería del destino-producto, en vez de otras voces más usuales como el rejuvenecimiento o la reestructuración de destinos. Para el autor, la reingeniería del destino-producto se refiere al estado de modificación por el cual un destino, encontrándose en la necesidad de superar una situación de obsolescencia, realiza un proceso de incorporación de nuevos elementos de

atracción turística que denomina “catedrales turísticas⁵”, convirtiendo al destino, en un gran *resort* en sí mismo. Asimismo, defiende la tesis de que este proceso de reingeniería consiste en la adecuación del destino-producto a las propias expectativas de demanda del mercado, creando las condiciones necesarias para que se produzca una adaptación de la oferta y la demanda en total sinergia. Por ello, realizar este proceso en un destino turístico en estado de obsolescencia significa «*intervenir en las estructuras, el urbanismo y la modificación del paisaje urbano con el objetivo de crear las nuevas catedrales, nuevos atractivos arquitectónicos*» (Ejarque, 2005:86). Se trata de unos cambios para la conformación de un nuevo destino (figura 8), que, desde un punto operativo para el autor, resultan más factibles para un turismo de tipo urbano o de ciudad, que para su puesta en marcha dentro de un modelo turístico *sun and beach*. Este último, tendría que estar más orientado hacia la búsqueda de nuevos elementos de singularización, como un campo de golf o un parque temático, la implementación de nuevos itinerarios turísticos o hacia nuevas formas de animación para la puesta en valor de los mismos.

Figura 8. La incidencia del proceso de reingeniería en el destino turístico según Ejarque (2005:88)



Esta hipótesis de acuerdo con algunas propuestas conferidas al respecto por Anton (2004 y 2011), Espejo (2011a), Vera Rebollo y Baños (2010) y Vera Rebollo et al., (2011) y que para el autor, se concreta en el ejemplo de Salou (Costa Dorada), consolidándose en la actualidad, como un destino de turismo familiar después de haber superado, mediante un proceso de reingeniería un estadio de pérdida de competitividad.

En cualquier caso, Ejarque plantea que el objetivo de un proceso de este tipo es aumentar los niveles de satisfacción del turista y con ello, convencerlo de que vuelva escoger el destino turístico con la garantía de que se le va a ofrecer una oferta dinámica y diferenciada en cada una

⁵ Para el autor se tratan de elementos que se convierten en símbolos que atraen a los visitantes por sí mismas. Séase el ejemplo del museo Guggenheim de Bilbao, la zona de la Expo de Lisboa o la Ciudad de las Artes y las Ciencias en Valencia

de las visitas. Una estrategia que Ejarque plantea alcanzar bajo el desarrollo de cuatro ejes que son:

1. La posición de la atracción (la definición precisa del elemento fundamental por el que quiere apostar el destino turístico).
2. El patrimonio disponible del destino así como los puntos fuertes de su oferta turística
3. Los nuevos estilos de vida del turista con el fin de definir los segmentos de mercado (*target*) a los que irá dirigida la promoción turística
4. Conocer el entorno social del destino con el fin de rescatar y transformar costumbres o tradiciones populares poco conocidas en productos turísticos atractivos

2.2.5 Reconversión

De acuerdo con la RAE, el concepto de reconversión viene asociado a la acción y efecto de volver a convertir o transformar algo, o en el caso concreto de la industria según el diccionario de geografía y medio ambiente (Barinagarrementaria, Garizurieta y Sola, 2006), el proceso por el cual se produce una adaptación del sistema productivo —por una situación de obsolescencia debido a un cambio del ciclo tecnológico— a las nuevas exigencias del mercado, en condiciones de competitividad y adoptando nuevas tecnologías.

Desde el punto de vista turístico, la reconversión supone en muchos casos, un cambio del modelo turístico del destino de acuerdo con Marín y Navarro (2011), sobre todo del denominado “modelo tradicional” de sol y playa (Machado, 1990; González y Ventura, 2006; Ponce, 2004; Giner, 2011). En cualquier caso y conocedores de este tipo de casos dentro de la literatura al uso, podemos decir que, de forma generalizada, los autores reconocen la reconversión turística como aquella capaz de canalizar políticas que en cierto modo, implican una transformación integral de los destinos turísticos como una verdadera “reconversión industrial”, como así lo entienden Arrom y Ordinas (2011) para el área litoral de Ses Figueretes-Platja d'en Bossa (Ibiza) como punto indispensable para mejorar la calidad del producto ofrecido y mantener su competitividad en el mercado. O de acuerdo con Marín y Navarro (2011), planteando una reconversión integral de los destinos de tipo “dura”, no sin antes, conocer los procesos económicos globales que afectan al destino y su relación con el turismo antes de abarcar el propio proceso de reconversión.

No obstante, cabe advertir que este concepto entraña una cierta relatividad en cuanto a su uso, a la vez que como señalan Vera et al., (2011), parece que ha quedado limitado a su utilización dentro de los instrumentos o planes que han intentado llevar a la práctica un estrategia integral de los destinos turísticos. Se trata de una afirmación que, bien se puede sustentar —al menos

en España— al amparo de la estrategia promulgada por EXCELTUR (2003) con los denominados *Proyectos de Reconversión Integral de Destinos Turísticos para los destinos del litoral mediterráneo y las islas*, y como consecuencia de ello, las múltiples respuestas en forma de publicaciones a los distintos planes promulgados en territorio nacional, especialmente el *Plan de Reconversión Integral de Platja de Palma en las Islas Baleares* que ha copado gran parte del interés de los investigadores en la materia, tales como Picornell, Arrom y Ramis (2008), González Pérez (2010 y 2012), Picornell (2011), Yrigoy, Artigues y Blázquez (2011) y Artigues y Blázquez (2012).

Atendiendo a su significado, Marín y Navarro (2011) consideran que la reconversión de los espacios turísticos no es una temática desconocida, aunque plantean que en España la literatura no es muy abundante. No obstante, podemos afirmar que se está produciendo un cambio en esta dinámica, pudiendo observar con mayor frecuencia el uso de este término dentro de la literatura turística al uso en publicaciones muy recientes dedicadas al análisis y planificación de destinos turísticos maduros como las de Arrom y Ordinas (2011), González Pérez (2012), Blanco (2012) o Perelli del Amo (2012).

De este modo, encontramos referencias muy importantes como la desarrollada por Agarwal (2002), en los primeros años de la década, haciendo énfasis en la reconversión del turismo costero en relación con el famoso ciclo de vida del destino turístico o la de Socías (2000), con su análisis sobre las Islas Baleares, planteando la reconversión turística para el Archipiélago a partir del esponjamiento urbanístico y la modernización de la oferta de alojamiento como una de las principales acciones estratégicas para conseguir dicha misión. Asimismo destacamos los trabajos de Donaire y Mundet (2001 y 2002), que abordan las distintas estrategias de reconversión turística en diferentes municipios litorales catalanes. En este caso, ponen de manifiesto que, desde la década de los 90, se llevan implementando diferentes estrategias de desarrollo para las localidades turísticas de la Costa Brava y la Costa Dorada, muy a la par del movimiento del sector turístico español en su búsqueda por dinamizar y apostar por la mejora de la calidad de los destinos turísticos maduros con los *Planes Futures* o los *Planes de excelencia y dinamización turística* (PEDT), desarrollados durante toda la década de los 90 y que ayudaron a mejorar — aunque con luces y sombras de acuerdo con Ivars (2002)— el panorama turístico a escala nacional (Brunet et al., 2005).

En el caso de Canarias, este debate sobre la reconversión de los destinos turísticos españoles ya lo sostiene Machado (1990) desde principios de los noventa, entendiendo la reconversión del turismo de masas de las islas como un camino hacia un nuevo modelo de desarrollo que sea dinámico, competitivo y rentable, proponiendo el turismo de retiro o de tercera edad como

posibles alternativas en respuesta al desaforado crecimiento de las islas —vía ocupación del suelo— que se venía dando en Canarias, debido al binomio turismo-construcción (Santana Santana, 1993; Martín Martín, 2000; Cáceres, 2001). Un tipo de turismo que de acuerdo con Ejarque (2005) —aunque entendiéndolo desde el proceso de la reingeniería del destino— puede ser viable, tal y como lo reconoce para Salou (Costa Dorada), como caso de éxito, convirtiéndose en un centro de turismo residencial y de la tercera edad más ligado al paradigma de la sostenibilidad y a la búsqueda de una viabilidad del modelo turístico a medio y largo plazo.

Para Donaire y Mundet (2002), por el contrario, la reconversión de los municipios litorales catalanes, se plantea desde la intervención de los *stakeholders* locales como motor determinante de las nuevas estrategias de desarrollo turístico y de reconversión del modelo tradicional. En este caso, en línea con Antón (2005), ante la posibilidad de generación de espacios nuevamente estandarizados y homogéneos que ponen en riesgo su durabilidad dentro del proceso de reconversión. Más recientemente, Perelli Del Amo y Prats (2007) aluden a la reconversión de un destino maduro como una auténtica apuesta de futuro dentro de la estrategia de reposicionamiento de un destino turístico. Los autores entienden la reconversión integral del destino como una de las estrategias claves para el reposicionamiento del mismo. Es el concepto que usan para definir dicho proceso.

Giner (2011) plantea que el camino a emprender dentro de la reconversión tiene que estar alejado de los cortoplacismos. Perelli Del Amo y Prats (2007) ya planteaban dicha consideración, al pensar que dicho estadio exigía un proceso de larga duración fuera de los ciclos políticos, viendo la necesidad de que todos los agentes involucrados en el destino turístico tenían que expresar un alto grado de compromiso para poder llevarlo a cabo, poniendo los enclaves de Miami Beach (EE.UU) y Acapulco (México) como casos de éxito turístico y, por haber sabido adoptar las medidas adecuadas en el momento preciso de su ciclo evolutivo. De hecho, consideran que abordar la reconversión de un destino maduro supone, entre otros aspectos determinantes las siguientes:

- Contar con el impulso y apoyo de la Administración así como el resto de instituciones públicas y privadas.
- Desarrollar las iniciativas desde los planes integrales donde los autores se esfuerzan en mostrar todo su énfasis, sin que ellos, se limiten a abordar el ámbito turístico sino también otras realidades sociales.
- Contar con una firme voluntad política y recursos financieros públicos que apuesten por la inversión en el destino así como la posterior movilización de recursos privados.

Unas directrices que para Blanco (2012) tienen que sustentarse en un buen esquema para facilitar el trabajo del ente planificador del destino, en el cual se desarrolle el plan de reconversión y que podría esquematizarse en los siguientes puntos:

- Fase 0. Impulso
- Fase 1. Elaboración de un diagnóstico previo
- Fase 2. Estrategia y Plan de Acción
- Fase 3. Aprobación participada del Plan
- Fase 4. Comunicación del Plan
- Fase 5. Ejecución del Plan
- Fase 6. Evaluación del Plan

Picornell, Arrom y Ramis (2008), llevan el término, de acuerdo con Vera et al. (2011), a la figura de planes dentro de los destinos catalogados como maduros que se han enfrentado a una estrategia integral desde el punto de vista de la reconversión. En este caso, el uso de esta voz se hace patente de forma muy clara en el *Plan de Reconversión Integral de Playa de Palma en las Islas Baleares*. Una estrategia que tiene sus antecedentes en la gran transformación turística de las islas desde la segunda mitad del siglo XX, derivados de la propia construcción social del territorio balear tal y como lo señala Rullán (1999 y 2002), y los procesos tan fuertes de la terciarización de la economía del Archipiélago (Riutort et al., 2003), que entre otros factores, han originado a lo largo de las últimas décadas, importantes consecuencias para el mismo, tanto de tipo social, económicas y especialmente de tipo ecológica (Murray, Rullán y Blázquez, 2005). Estos autores reconocen, el fracaso de estos planes de reconversión si se entienden como los que, en “teoría” y siguiendo las distintas acepciones de los autores, se suponen como verdaderos artífices del cambio integral de los destinos turísticos maduros. Ese fracaso se atribuye al fuerte proceso intervencionista del ente público, impidiendo el avance y la ejecución de muchas acciones estratégicas como así lo plantea el propio Picornell (2011) para Playa de Palma. Un factor político, que tal y como apunta el autor, ha supuesto un importante *hándicap* y un freno para llevar a cabo el proceso de reconversión integral del destino turístico.

Artigues y Blázquez (2012) plantean este desajuste entre otras razones por las tensiones derivadas de los poderes públicos, entre favorecer intereses privados y promover su control democrático. Así aluden a una mayor participación ciudadana en la toma de decisiones para una reconversión real de los destinos turísticos, entendiéndola como un proceso de larga duración y alejadas de intervenciones de tipo “singular” o blandas según Navarro (2010), frente al desarrollo de políticas que favorezcan un urbanismo a una mayor escala. De hecho, Yrigoy,

Artigues y Blázquez (2011) señalan esta falta de participación civil durante el proceso del plan de reconversión de Palma, con propuestas que se vieron afectados por un fuerte rechazo vecinal ante el déficit de participación ciudadana a lo largo del proceso de desarrollo del plan.

Por otro lado, concibiendo la propia naturaleza de la reconversión turística y lo que ella implica en el territorio, algunos autores no conciben esta estrategia como una opción para seguir ocupando mayor superficie de suelo edificado. Así, González Pérez (2010) reconoce que la reconversión de las zonas turísticas —aunque los considera el medio más eficaz para reducir las densidades de áreas saturadas— no es del todo apropiada para algunos enclaves turísticos, como el caso de la isla de Mallorca, porque la propia reconversión implicaba crecer. Una visión muy a la par de la tesis de Rullán (2008), quién denuncia el propio proceso de crecimiento desmesurado y evolución turística de la isla, que más que instar al mantenimiento y/o reducción de plazas, el control de la urbanización, etc., ha desembocado en un tercer *boom* turístico caracterizado por el crecimiento de las zonas turísticas con la incorporación del turismo residencial como una de las expresiones más locuaz de la transformación del turismo fordista al postfordista. Desde esta premisa, González Pérez (2010) propone el término de “reciclaje de la ciudad” como una opción de futuro más viable y acertada para desarrollar las acciones estratégicas de los espacios turísticos maduros en Mallorca. No obstante, aunque con posterioridad el propio González Pérez (2012), alude a la intervención de Platja de Palma, en los términos de reconversión y rehabilitación, como una oportunidad de cambio para el destino maduro. Así, comprobamos que el uso de estos términos no está del todo fijado desde el punto de vista conceptual ni desde los contenidos que de ellos se suponen.

Quizás Navarro (2010) es el autor que mejor conceptualiza el término de reconversión turística. Para lograrlo, —de acuerdo con el planteamiento de Vera et al., (2011) — analiza los tipos de intervenciones dentro del contexto territorial de España en línea con la utilización del término a través de la figura de un plan. En concreto, el *Plan Qualifica* de la Costa del Sol. Según este autor, la reconversión turística se puede distinguir en función de la propia naturaleza de la intervención, por lo que las mismas, atendiendo a su visión, pueden ser comprendidas bajo dos modalidades: las blandas y las duras. Las primeras ahondarían en la mejora del espacio turístico, la rehabilitación de espacios, el acondicionamiento de paseos y áreas peatonales, zonas comerciales, creación de nuevos atractivos, etc. Las segundas intentarían contrarrestar el crecimiento formal, la mejora de la rentabilidad, el mantenimiento y/o reducción de plazas, el control de la urbanización, el esponjamiento o la eliminación de infraestructura obsoleta. Así, y como casos reales en destinos turísticos maduros, Marín y Navarro (2011) ponen de ejemplo los 14 proyectos de modernización de infraestructuras turísticas proyectados para los ocho municipios que integran el *Plan Qualifica*, con una inversión global de algo más de 34 millones

de euros. Se trata de unas acciones que han permitido en la Costa del Sol Occidental una mejora considerable del litoral turístico, aunque no se trate de una reconversión total del destino, pero que determinan, en buen grado, la dinámica positiva que atraviesa la cooperación y el compromiso social entre los *stakeholders* en la zona; sin lugar a dudas, está resultando clave para el buen funcionamiento del Plan, y será determinante para el devenir futuro a medio y largo plazo de la actividad turística en esta franja del litoral español.

Otra acepción pero más sectorial del término de reconversión turística se hace eco dentro de la literatura científica en el campo de los establecimientos turísticos y de las intervenciones concretas de zonas de un área turística determinada desde el punto de vista de los usos:

- Primero: Se alude sobre todo, a la “reconversión” de los establecimientos turísticos como un intento de proceder a la adaptación de las expectativas de mercado o la modernización de la oferta turística. Así lo reconoce Becerra (2004) o Sola (2007), escenificando por ejemplo, varias experiencias autonómicas como el caso de la normativa balear, con la *Ley 7/1988 sobre medidas transitorias de ordenación de establecimientos hoteleros y alojamientos turísticos* en la que se determinaban una serie de técnicas para la reconversión de la oferta de alojamiento obsoleta vía sustitución de nuevas plazas turísticas recogidas y actualizadas por las Normas Generales de los POOT.
- Segundo: La reconversión se reconoce fundamentalmente como un signo del proceso “perverso” de residencialización de la infraestructura turística, donde inmuebles turísticos, tanto hoteles como apartamentos, acaban siendo reconvertidos en edificaciones de tipo residencial (Dorta, 2011) de escasa calidad o infraviviendas. Unas edificaciones que por regla general, presentan un mal estado de conservación y que acaban siendo ocupados por inmigrantes extranjeros, que buscan vivienda en alquiler a bajo precio como así lo reconocen Domínguez, González y Parreño (2008) y Simancas y García (2013) que enfatizan este fenómeno de reconversión para los casos de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria.

En el segundo caso, se atiende a la intervención de zonas concretas dentro de un destino como parte de una estrategia sectorial de reconversión de los usos existentes o incluso una renovación hotelera de tipo integral concreta como motor de desarrollo para la reconversión del área turística como así lo plantean Dorta, Simancas y García (2011) para el Puerto de la Cruz. Otro ejemplo se reconoce en el destino británico de Weston-Super-Mare (UK), donde en los últimos años, se ha hecho importantes esfuerzos para reconvertir muchas zonas del destino y algunos

de los principales atractivos turísticos que presentaban un deterioro significativo. Así pues destacar principalmente la reconstrucción de “Knightstone Island” que tras años de deterioro y abandono, la zona fue intervenida desde el punto de vista de su funcionalidad, pasando a albergar nuevos usos en dicho espacio en forma de apartamentos de lujo y establecimientos comerciales dinamizando totalmente la actividad de la zona. Un ejemplo que puede ser perfectamente extrapolable a otras áreas del litoral en proceso de reconversión.

2.2.6 Reposicionamiento

El proceso de reposicionamiento turístico de un destino maduro bien se puede asociar con la idea de marketing turístico dentro de la literatura científica al uso como señalan entre otros (Kozak, 2003; Sancho y García, 2005; Kozak, Gnoth, y Andreu, 2009; Kozak y Baloglu, 2011). Se trata de una base para entender la necesidad del sector turístico y la de los destinos, en general, en mantenerse continuamente en valores de competitividad como circunstancia inherente a su propio margen de crecimiento. De hecho, las diferentes referencias académicas en el uso de este término, vienen determinadas fundamentalmente por la puesta en marcha de estrategias de aplicación del *benchmarking*, como técnica que entre muchas gestiones asociadas a la misma, ayuda a mantener la competitividad de los destinos de acuerdo con Sancho y García (2005). Así, es utilizada con mayor asiduidad por numerosos destinos maduros para medir y mejorar continuamente la calidad de sus servicios y minimizar las diferencias competitivas con respecto a otros destinos turísticos mejor posicionados.

Así pues, las referencias bibliográficas sobre este concepto se orientan fundamentalmente hacia un cambio o la actualización de la imagen turística de los destinos (Claver, Molina y Pereira, 2007; Ejarque, 2005; Parra, Melchior y Fuentes, 2010), el desarrollo de una marca concreta y determinados productos turísticos que mejoran las expectativas del futuro de los destinos (Hernández Martín, 2010), o la mejora de resultados en los hoteles a través de la renovación edificatoria como base para el reposicionamiento competitivo de una cadena u establecimiento concreto (Dorta, Simancas y García, 2011). En síntesis, la búsqueda de esta nueva etapa, —en este caso de (re)posicionamiento—, supone *a priori*, un esfuerzo añadido para tratar de ocupar nuevamente esta posición competitiva dentro del mercado turístico que, de acuerdo con el ciclo de vida turístico, se ha perdido bajo la fase de decadencia del mismo.

Para Claver, Molina y Pereira (2007), poniendo el ejemplo de Benidorm, el reposicionamiento supone un ejercicio de “repensar” y consolidar la imagen del destino con el fin de no seguir desarrollando un turismo de masas y captar la atención de turistas con otras motivaciones con una capacidad de gasto más elevada. Para ello la diversificación turística (turismo cultural o de naturaleza) puede convertirse en una solución para este reposicionamiento, ya que los mismos

pueden mejorar los ingresos en el destino. Hernández y Machado (2010:57) analizando las estrategias de mejora de posicionamiento del destino turístico Villa Clara (Cuba) para su inmersión en el mercado chino, definen este término como «*el lugar que ocupa el producto en la mente del consumidor; además, es un indicador de la percepción del cliente sobre nuestro producto y mezcla de marketing en comparación con los demás productos existentes en el mercado*». Como se puede apreciar, se trata de una definición que alude al principio de elección básica de un turista a la hora de escoger un destino turístico. Para ello, resulta transcendental la imagen y el *branding* planteándose como la forma general de representar su posicionamiento en el mercado.

En el caso de que la imagen de un destino fuera *uncool* (pasada de moda) y el turista fuera consciente de esta realidad, los gestores turísticos deben considerar las acciones correctoras para el reposicionamiento del mismo de acuerdo con Parra, Melchior y Fuentes (2010). Un reto que para estos autores se tercia bastante complicado para destinos maduros que se encuentran en su fase más crítica dentro de su ciclo de evolución turística (declive). Se trata de una situación “negativa” que para Ejarque (2005) pasa por trabajar intensamente para incentivar y promocionar los nuevos valores de la imagen, la marca y los productos turísticos, con el fin de recuperar los niveles perdidos de competitividad.

Dentro de esta estrategia de reposicionamiento competitivo de los destinos turísticos maduros, la existencia de los planes turísticos dentro del contexto de recuperación de la actividad turística ha sido muy relevante, como lo describen Espejo y García (2011), analizando el caso de la Manga del Mar Menor (Murcia). Igualmente relevantes resultan otros ejemplos muy representativos como el caso internacional de las estrategias de reposicionamiento del desarrollo Huatulco Oaxaca (México) por el Fondo Nacional de Fomento al turismo a finales de los noventa y en el mismo país pero una década posterior, los estudios acaecidos sobre la materia por Montaña et al. (2011) sobre el reposicionamiento turístico de los Cabos (Sur de California, México) que indican dicha tendencia. Para los autores, el análisis efectuado al destino permitió vislumbrar algunos factores de debilidad del sector entre 2007 y 2010 y que ponen de manifiesto la situación del destino —dentro del ciclo de evolución— se correspondía con el inicio de la fase de madurez. Para reinvertir dicha situación, los autores proponían algunas líneas de actuación para el reposicionamiento turístico del modelo de desarrollo, tales como el diseño y la aplicación de políticas públicas para la regulación y gestión del destino, la diversificación de productos turísticos así como la ampliación de la oferta complementaria y el incentivo de los recursos naturales en las zonas rurales o las mejoras en el aprovechamiento del sector para fortalecer los *stakeholders* y las economías locales entre otras acciones estratégicas.

En el caso de España, el modelo de reposicionamiento turístico ha venido respaldado por parte de iniciativas como el caso del *Plan Renove de destinos turísticos españoles* (EXCELTUR) apostando por la recuperación de los núcleos turísticos más tradicionales del territorio. Este último, entendiendo que reposicionar la oferta de los destinos del litoral, significa apostar por la sostenibilidad, la calidad integral, la diferenciación y la diversificación. El término sigue utilizándose en esos términos. Así, por ejemplo, Hernández Martín (2010) plantea el reposicionamiento turístico de Canarias, de sus destinos y productos, a través de un ajuste de la oferta y la demanda donde se tiene que incidir en aspectos como la diferenciación, la promoción o la búsqueda de nuevos segmentos de mercado. Siguiendo esta línea, Camisón y Monfort (1998) analizan las estrategias de reposicionamiento para el caso de la Costa Blanca a través de la técnica DAFO. Así, plantean la incorporación de las ventajas competitivas como principal elemento de atractivo así como la mejora notable en la gestión de los negocios, que, de acuerdo con los citados autores, pueden fomentar una competencia creativa, distintiva y rentabilizadora de las inversiones seleccionadas en los destinos turísticos y con ello establecer un nuevo ciclo para esta zona del litoral mediterráneo. Agarwall (2002) por ejemplo, apuesta por la singularización como elemento de diferenciación y estrategia para alcanzar el reposicionamiento de la imagen turística de los destinos y Ejarque (2005), en función que cuenten con una imagen ya creada o se encuentre en vías de hacerlo, poniendo como referencia, el destino costero de Salou, promocionado como «la Playa de Europa».

Unas estrategias de reposicionamiento en el ámbito litoral de destinos propiamente turísticos, que de acuerdo con EXCELTUR no se han llevado a cabo de la manera esperada, siendo las actuaciones de reposicionamiento turístico más relevantes en España las relacionadas con los entornos urbanos de grandes ciudades. Aunque desde el punto de vista académico, el uso del concepto se seguirá asociando a destinos maduros costeros como así lo demuestran las referencias bibliográficas de los últimos años en España, especialmente en el Mediterráneo y las Islas Canarias (Ivars, 2003; Antón, 2004; Cambrils y Nácher, 2005; Simancas y García, 2010; Simancas, De Souza y Núñez, 2010; Parra, Melchior y Fuentes, 2010; Hernández Martín, 2010; Dorta, Simancas y García, 2011) entre otros.

Cambrils y Nácher (2005) analizan las estrategias de reposicionamiento para el caso de Gandía (Valencia). Aunque ponen de manifiesto la problemática existente y la dificultad que en momentos y destinos concretos pueden presentarse como factores de disuasión para su puesta en marcha. Para los autores, el destino con un modelo marcadamente centrado en el turismo de sol y playa y con carácter residencial, plantea ciertas limitaciones territoriales y turísticas que han repercutido notablemente en el desarrollo de dichas estrategias. La elevada estacionalidad de la demanda, la alta concentración residencial, la colmatación del suelo existente, la escasez

de nuevo suelo, así como la propia conflictividad derivada de la coexistencia de la población residente con los turistas, se han convertido en un freno para cualquier estrategia de reposicionamiento. Gandía en este caso, representa el “fracaso” de estas estrategias. No obstante, resulta conveniente destacar otras áreas turísticas como Canarias donde sí se ha podido identificar intervenciones que han ayudado al menos de forma parcial a desarrollar este proceso (Dorta, Simancas y García, 2011; Simancas y García, 2010; Simancas, De Souza y Núñez, 2010).

2.2.7 Renovación y Rehabilitación

El término de renovación turística dentro de la literatura científica en el campo de la geografía del turismo es usado de forma generalizada por los autores como un concepto ampliamente ambiguo por su versatilidad de contenidos. Así, se usa ampliamente para definir el proceso de transformación de un destino turístico en declive, en estado de “obsolescencia” o grave “deterioro” en vías de cambio, entendiéndose el mismo, como una nueva oportunidad para la recuperación de la competitividad turística y rentabilidad económica del espacio turístico. En ocasiones, sustituido de forma indistinta con otros términos “R” —ya descritos con anterioridad—, y muchas veces, utilizado como sinónimo al término de rehabilitación u otros conceptos a escala de destino como reformar, modificar, restaurar, etc. (Obiol y Ferrandis, 2012).

En cualquier caso y con carácter general, podemos determinar que la renovación, junto a los términos de rejuvenecimiento y rehabilitación, son los más utilizados para el análisis de los destinos turísticos consolidados. Asimismo, es, uno de los conceptos más asociados a la materia urbanística, por lo que su implicación sobre los procesos de intervención dentro de la oferta de alojamiento se constituye como uno de los términos más frecuentes desde el punto del análisis teórico-práctico del sector hotelero, atendiendo especialmente a la renovación edificatoria.

Para la RAE, la diferencia entre rehabilitación vs renovación es muy clara. Mientras que la primera alude a «habilitar de nuevo o restituir a alguien o algo a su antiguo estado» y está más relacionado con el campo de la ordenación urbana por cuanto su uso al menos en España durante las dos últimas décadas se ha centrado principalmente en los centros históricos de las ciudades⁶ desde una óptica de protección patrimonial y cultural de acuerdo con Rubio y Molina (2010), el término de renovación concreta entre otras acepciones, a hacer de nuevo algo, o volverlo a su primer estado, restablecer o reanudar una relación u otra cosa que se había

⁶ Investigaciones tanto de ámbito general (Campesino, 1989; Rubio, 2008) como localista, véase el caso de los centros históricos valencianos (Boira, 1995; Burriel, 2000), Granada (Menéndez, 1995), Madrid (Herráez, 2000), Santiago de Compostela (Ramos Guallart et al., 2003) o Zaragoza, (Rubio y Ruiz, 2006) entre algunas de ellas

interrumpido, poner de nuevo o reemplazar algo, sustituir una cosa vieja, o que ya ha servido por otra nueva de la misma clase o dar nueva energía a algo, transformarlo.

Una interpretación del concepto, que de acuerdo con Vera et al (2011), pone en entredicho a numerosas operaciones de “renovación” que se dan lugar en numerosos enclaves turísticos que supuestamente se sustentan en grandes proyectos de intervención asociados a la misma y que, en el fondo, no dejan de ser sino simples actuaciones de maquillaje, de remozamiento (Becerra, 2004) o meros “lavados de cara”, para encubrir en muchas ocasiones, ciertos problemas estructurales de fondo de mayor gravedad (Simancas, De Souza y Núñez, 2010).

Obiol y Ferrandis (2012) entienden la renovación desde muy diversas perspectivas de análisis (urbanístico, comercial, empresarial, de gestión) y diferentes formas de aplicación práctica (renovación de productos turísticos, infraestructuras, establecimientos comerciales y hoteleros, etc.). Para estos autores, la renovación no deja de ser una fase que precede a la idea matriz de rejuvenecimiento del destino turístico. Así, plantean que el término, tiene que ser entendido desde “fuera hacia dentro”, como una forma de avanzar en la calidad del propio espacio turístico, teniendo en cuenta, la gran diversidad de criterios y agentes públicos-privados implicados en el fenómeno turístico. Atendiendo a esta premisa, se puede determinar que la utilización del término alude y expresa un alto contenido de ambigüedad, en función de la naturaleza o las propias características de cada destino (Ivars, 2003), que en cierto modo, “condicionan” la realidad turística y, por consiguiente, los contenidos y el verdadero significado de su uso.

Atendiendo a la anterior premisa, son muchos los investigadores expertos en materia turística que han contribuido a difundir el término dentro de sus investigaciones científicas, consolidándolo y poniendo en relieve su gran capacidad de adaptación a los distintos escenarios turísticos. Así, encontramos numerosas referencias académicas atendiendo a la renovación urbana o de espacios públicos (Salvá i Tomás, 1995; Dorta y García, 2010; Simancas, De Souza y Núñez, 2010, etc.), la renovación ambiental o relacionada con la vertiente de la calidad de gestión o la renovación eficiente (González, León y Padrón, 2006; Dorta, 2010; la renovación edificatoria (Vera Rebollo, Rodríguez y Capdepón, 2010; Llorca, 2010; Dorta, 2011 y 2013b; Simancas, 2010, 2011 y 2012; Dorta, Simancas y García, 2011, Ivars, Rodríguez y Vera, 2012, etc.), la renovación desde sus múltiples perspectivas (renovación de productos turísticos, infraestructuras y servicios públicos, establecimientos comerciales y hostelería o establecimientos hoteleros) de acuerdo con Obiol y Ferrandis (2012), la renovación desde una escala global, atendiendo especialmente a los destinos turísticos del litoral español (López Olivares, 2011, etc.), en regiones turísticas concretas (Vera Rebollo, 2005; Vera Rebollo y Baños,

2010; Santos y Fernández, 2010; García Cruz, 2010; Firmino, 2011, Pultrone, 2011a, etc.) o el estudio de la renovación a escala de destino dentro del ámbito nacional e internacional (Obiol y Ferrandis, 2011; Ramos, 2011; López, 2011; Sosa y Jiménez, 2012, etc.).

En definitiva, se pone de manifiesto la dificultad de precisar los conceptos de *renovación* frente a la *rehabilitación* de forma “global” y unánime para su aplicación en los procesos de reestructuración de los destinos turísticos consolidados—al menos en España— y más difícilmente “materializarlos” desde un punto de vista teórico en los establecimientos turísticos por la inexistencia de un lenguaje común que en cierto modo, dificulta el entendimiento entre los distintos poderes públicos, actores y restantes profesionales del escenario turístico.

No obstante, resulta importante destacar los esfuerzos del poder legislativo y de la comunidad científica en la incorporación de diversas definiciones y variables, a través del análisis de destinos turísticos consolidados y la experiencia acumulada. Sin lugar a dudas, éstas ayudan a resolver las dificultades desarrolladas entre estos términos, y a consensuar y delimitarlos desde las “distintas” partes, con el fin último de aunar voluntades en pro de canalizar y hacer eficaces las distintas estrategias para contrarrestar los efectos, dinámicas y tendencias negativas de los destinos turísticos del litoral.

2.2.8 Resumen de los procesos “R”

A modo de resumen, aunque estos procesos mencionados con anterioridad revelan las múltiples y diversas formas en los que los autores hacen uso de ellos en función de la perspectiva y el planteamiento teórico-empírico a tratar, los contenidos que se desprenden de los mismos constituyen la plena voluntad y el interés por parte de los entes públicos y privados en el desarrollo de políticas, instrumentos, programas e iniciativas dirigidas hacia la reformulación de los destinos turísticos maduros del litoral con el fin de situarlos nuevamente en cuotas de competitividad y calidad turística.

No obstante, a modo de cuadro resumen, exponemos los resultados derivados de este análisis conceptual de los “procesos R” con el fin de sintetizar las implicaciones más relevantes de cada uno de los términos (tabla 4).

Tabla 4. Cuadro resumen de las implicaciones derivadas de los “procesos R” en destinos turísticos consolidados

Concepto	Implicaciones
<p>Rejuvenecimiento</p>	<p>Contexto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Uno de los conceptos más utilizados en la literatura derivado de la Teoría de Butler (1980) y de mayor versatilidad de contenido entre los distintos autores. ▪ Se reconoce como el modo en el que un destino turístico puede volver a un estado inicial del ciclo o de “juventud”. ▪ En función de la estrategia adoptada, el rejuvenecimiento se puede materializar en un crecimiento expansivo, lento o en la estabilidad de llegada de número de turistas. ▪ Se asocia con un cambio del modelo turístico y la creación de nuevos atractivos (diversificación, especialización, productos artificiales) que actúen como elementos de atracción del turista. <p>Contexto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Su uso es relativamente reciente en el contexto turístico (Agarwal, 2002). ▪ Revela una gran ambigüedad de contenidos aunque por lo general el interés académico se ha centrado fundamentalmente en las diferentes estrategias que engloban los “procesos de reestructuración”. ▪ La reestructuración se entiende como parte de un proceso de planificación para la transformación del destino. Estos cambios se articulan desde un plano estratégico y tienen como objetivo incidir en líneas prioritarias de desarrollo. ▪ A diferencia del rejuvenecimiento, las estrategias de reestructuración tienen por lo general un sentido de regulación y adaptación del sistema turístico. La articulación de las medidas de transformación adecuadas en destinos en estado de obsolescencia y decadencia suponen restaurar la confianza del mercado y consumidores, estabilizar los distintos sectores y situarlos en una posición más sólida de cara al futuro.
<p>Reestructuración</p>	<p>Entre las estrategias de mayor aceptación y uso por parte de los autores podemos encontrar las planteadas por (Agarwal, 2002; Santos y Fernández, 2010; Vera Rebollo et al., 2011). Realizando un compendio de las mismas estas medidas aluden fundamentalmente a la:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Renovación de la escena urbana pública</i> - <i>Modernización, reforma y rehabilitación de la planta de alojamiento</i> - <i>Inversión y cambio tecnológico</i> - <i>Centralización y especialización de los productos</i> - <i>Mejora de la calidad de la prestación de servicios, ambiental, sostenibilidad, gestión del territorio</i> - <i>Reposicionamiento, Diversificación, Adaptación/especialización</i>
<p>Reorientación</p>	<p>Contexto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se plantea como el ajuste y revisión del modelo de evolución turística de un destino turístico ante el riesgo de pérdida de competitividad. ▪ Se reconoce su viabilidad tanto en destinos en situación de declive como para aquellos destinos en fase de desarrollo y consolidación turística. ▪ De forma general se entiende como una “estrategia preventiva”, especialmente en los destinos iberoamericanos. ▪ Se reconoce su versatilidad y la capacidad para su puesta en marcha en repetidas ocasiones en función de las necesidades y singularidad de los destinos turísticos.
<p>Reingeniería</p>	<p>Contexto:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La reingeniería se entiende como una forma de transformar un espacio o lugar concreto del territorio para conceder un plus de valor al destino. ▪ A diferencia del rejuvenecimiento, es un término más concreto ya que plantea su estrategia en proponer nuevas formas turísticas incidiendo en las estructuras, el urbanismo y el paisaje como parte de este proceso de transformación espacial.

- Se refiere al estado de modificación por el cual un destino, encontrándose en la necesidad de superar un estado de obsolescencia o pérdida de atractivo, realiza un proceso de incorporación de nuevos “hitos” de atracción turística como parte de la estrategia.
- Estas estrategias resultan más factibles para un turismo de ciudad con la inclusión de estos nuevos elementos tipo; Ciudad de las artes y las ciencias, museo Guggenheim de Bilbao, Auditorios, etc.), que para un destino de sol y playa.

Contexto
 La reinventión se asume por parte de los investigadores como una estrategia en cierta manera transgresora, y oportunista, cambiando el concepto total del destino turístico, o introduciendo cambios que incidan profundamente en varios aspectos que posibiliten un cambio de rumbo (modelo de negocio, precios, servicios, etc.)
 Se concibe por norma general como una estrategia de urgencia para hacer frente a una crisis del modelo turístico. Por ello, el término se asocia con la innovación, con una ruptura de la estandarización y la transversalidad de las estrategias para adaptarse a los cambios del mercado.
 A diferencia de la reorientación, este término alude a la capacidad del destino de comenzar una nueva fase del ciclo turístico, de reinventar su modelo de negocio y de nacer y “renacer” en función de los continuos cambios del mercado (Stansfield, 1978 y 2006; Agarwal, 1997; Baum, 1998; Butler, 2006b; Anton y González, 2008).
 Desde el punto de vista de su aplicación el término engloba muchas estrategias tanto en el campo de la gestión, la cooperación y el desarrollo y su uso se ha ido extendiendo a lo largo de los últimos años de forma muy versátil.

- Contexto:**
- Se reconoce como un término muy variable entre los distintos autores aunque tiene ciertas sinergias con los conceptos de reorientación y reinventión por su objetivo de canalizar políticas que en cierto modo, implican una transformación del modelo.
 - Se relaciona comúnmente con la idea básica del cambio del modelo turístico de los destinos turísticos, especialmente del segmento de sol y playa. Para ello, la diversificación se considera clave en todo este proceso.
 - Para Marín y Navarro (2011), el término de reconversión en la práctica incide en función de la naturaleza y potencial de las acciones a realizar. Se reconocen las de tipo “duras” y “blandas”.
 - Vera et al., (2011), señala que su uso ha quedado limitado a su utilización dentro de los instrumentos o planes que han intentado llevar a la práctica una estrategia integral de los destinos turísticos. Se reconoce su uso para como un proceso de transformación de determinadas zonas concretas de un espacio turístico.
 - También se alude al término de reconversión en el campo de la oferta de alojamiento como una estrategia para dar respuesta a los signos de deterioro y obsolescencia de los propios establecimientos y también como un proceso de cambio de funcionalidad de las instalaciones (especialmente a la residencial).

Contexto:
 Se asocia fundamentalmente con la idea del marketing (mejora de imagen, marca, reputación) y la necesidad de los destinos en general, en mantenerse en valores de competitividad como circunstancia inherente a su propio margen de crecimiento.
 Su uso hace referencia a la capacidad de un destino para alcanzar nuevamente una posición competitiva dentro del mercado turístico con fórmulas que ayuden a desarrollar esta estrategia que, de acuerdo con el ciclo de vida turístico, se ha perdido bajo la fase de decadencia del mismo
 Alude especialmente a un estado de “refrescar” la identidad del destino con un cambio o actualización de la imagen turística, el diseño, el desarrollo de marcas innovadoras o al lanzamiento de nuevos productos turísticos como parte de la diversificación y singularización de estos destinos.

- Contexto:**
- Son los términos de mayor utilización en los análisis de destinos turísticos maduros.
 - Su percepción teórica y práctica no está totalmente clara entre los distintos académicos, expertos y profesionales del sector por lo que está sujeta a una enorme versatilidad en función del campo de conocimiento y su implementación en el mismo.

- El término de renovación con frecuencia se sustituye de forma indistinta con otros términos “R” y muchas veces, utilizado como sinónimo al término de rehabilitación u otros conceptos a escala de destino como reformar, modificar, restaurar, etc. (Obiol y Ferrandis, 2012).
- La renovación se relaciona especialmente con la materia urbanística (hacer de nuevo algo, o volverlo a su primer estado, restablecer o reanudar una relación u otra cosa que se había interrumpido, poner de nuevo o reemplazar algo, sustituir una cosa vieja, o que ya ha servido por otra nueva de la misma clase o dar nueva energía a algo, transformarlo).
- Se constituye como uno de los términos más frecuentes desde el punto del análisis teórico-práctico del sector hotelero atendiendo especialmente a la renovación edificatoria.
- Para Obiol y Ferrandis (2012), la renovación se entiende desde muy diversas perspectivas de análisis (urbanística, comercial, empresarial, de gestión) y también desde sus diferentes formas de aplicación práctica (renovación de productos turísticos, infraestructuras, establecimientos comerciales y hoteleros, etc.).
- La rehabilitación en cambio alude a «habilitar de nuevo o restituir a alguien o algo a su antiguo estado» y está más relacionado con el campo de la ordenación urbana desde una óptica de protección patrimonial y cultural (Rubio y Molina, 2010).

Fuente: Elaboración propia

2.3 La renovación edificatoria de la oferta de alojamiento como estrategia de reestructuración de destinos turísticos consolidados

2.3.1 ¿Qué se entiende por renovación edificatoria?

Por su importancia dentro del género, la renovación edificatoria es uno de los términos de mayor utilización y de los más extendidos dentro de la comunidad científica, pero no solo dentro de la vertiente estrictamente académica y asociada al fenómeno turístico, sino también fuera del ámbito de la misma, sobre todo, en el campo de la administración pública y profesional, donde es muy habitual en disciplinas como la Arquitectura, el Derecho o el Urbanismo.

Si atendemos a la legislación turística española podemos señalar una profusa documentación en materia de ordenación para la mejora de la edificación turística mediante la renovación así como su fomento por parte de la administración, tanto a escala estatal —con los famosos Planes de cualificación hotelera de los años 90—, como autonómica. Dentro de algunas comunidades autónomas consideradas como “turísticas”, cabe destacar los casos de las Islas Baleares o Canarias por ser “pioneras” en este tipo de intervenciones sobre la edificación, desarrollando desde los años noventa, diversas políticas turísticas para la renovación de la oferta de alojamiento en situación de obsolescencia. En el caso balear, el *Plan de Modernización de Alojamientos Turísticos* (Ley 3/1990), fue uno de los primeros intentos autonómicos por adoptar medidas concretas acerca de la renovación (Blasco, 2004), la *Ley 2/1999, General Turística de las Islas Baleares*, que dio continuidad al anterior Plan de modernización permanente (Sola, 2007), o los diferentes planes territoriales que han continuado con esta política hasta la constitución del Consorcio de Rehabilitación Turística de Platja de Palma, teniendo entre sus objetivos, la renovación edificatoria.

Por su parte, Canarias se ha convertido en un laboratorio en esta materia, con la promulgación de varias leyes de ordenación y decretos legislativos, como en *las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias* (Ley 19/2003), la *Ley de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo* (Ley 6/2009), el *Decreto 138/2010, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos*, o en la actualidad, la *Ley 2/2013, 29 mayo, de renovación y modernización turística de Canarias*. Además destaca, la constitución de dos Consorcios Urbanísticos de Rehabilitación Turística en el sur de Gran Canaria y Puerto de la Cruz (Tenerife), y las bases de desarrollo para

la puesta en marcha de varios planes de modernización, mejora y competitividad turística en determinadas áreas turísticas consolidadas del Archipiélago.

En cualquier caso, hay que destacar que aunque el uso del término de renovación está muy arraigado en el ambiente científico, también es bastante difuso si tenemos en cuenta las distintas formas con la que se utiliza, que deja entrever, una cierta relatividad e inexactitud del término que no acaba de entenderse del todo ni de forma unánime en el análisis de los distintos enclaves turísticos catalogados como maduros. Desde esta premisa, encontramos constantes referencias al término de renovación edificatoria pero también dentro del mismo contexto, el uso de otros conceptos usados como sinónimos al mismo, como la modernización de la planta turística, la rehabilitación de la oferta de alojamiento, la rehabilitación de la planta alojativa turística obsoleta (Chinchilla, 2009) o la remodelación edificatoria (Simancas, 2011 y 2012).

Unos hechos que se reproducen comúnmente tanto de una forma académica, divulgativa e institucional, tanto para la propia creación de organismos oficiales, como la denominada “*Agencia Canaria de Rehabilitación de la Planta Alojativa Turística*”, creada por el Gobierno de Canarias (Decreto 172/2007) y cuya operatividad no ha pasado de su mera formalidad de acuerdo con Simancas (2011), como en referencias alusivas a la rehabilitación de la oferta turística en Planes de modernización o Consorcios de Rehabilitación turística. Una cuestión que si bien se tratara solo de un debate conceptual dentro del mundo académico no tendría mayor problemática pero si tenemos en cuenta que esta diversidad de usos y la inexistencia de este lenguaje común se traslada a los diferentes estamentos públicos y profesionales, percibimos entonces, algunos desajustes que no acaban de estar del todo claro y que pueden en muchos casos inducir a ciertas equivocaciones, o incluso, errores de tipo terminológico.

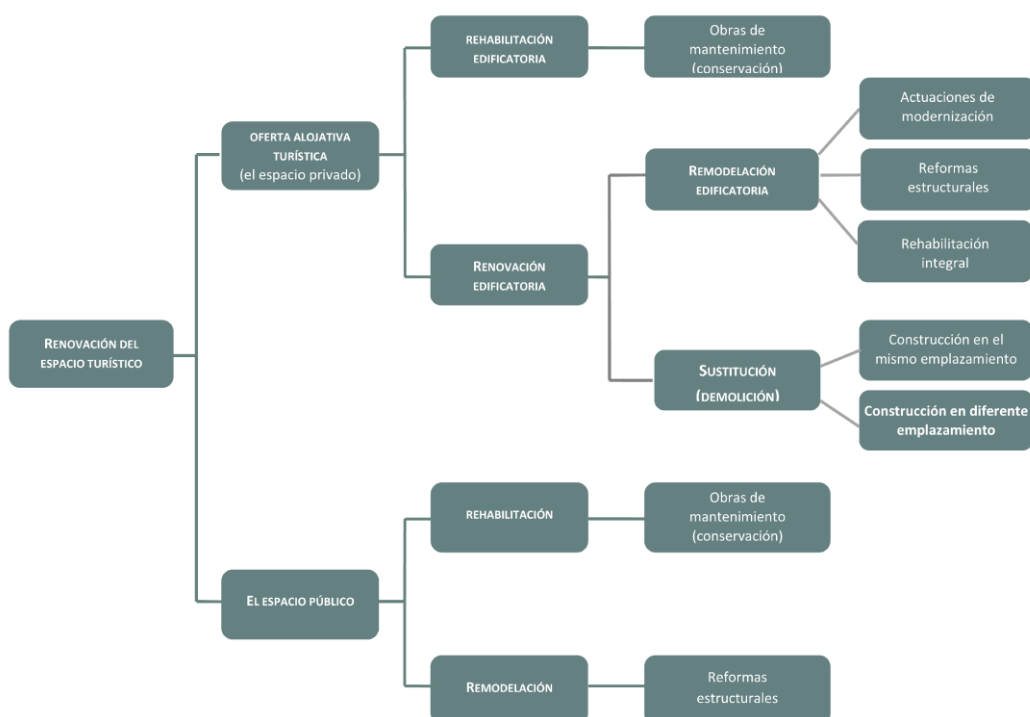
Las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias es un ejemplo de este galimatías. Para Rodríguez González (2004), la Ley 19/2003 se expresa de forma global y se puede sintetizar bajo tres ejes estructurales que son los objetivos básicos de la normativa, siendo uno de ellos, la rehabilitación urbana y la renovación edificatoria. García Márquez (2007) no tiene ninguna duda al respecto y delimita perfectamente ambos términos, aludiendo, por un lado, a la necesidad de la rehabilitación de la ciudad turística, y por otro, a la renovación de la oferta edificatoria como objetivos claves de dicha ley. Desde esta perspectiva, resulta bastante obvia la diferenciación, aunque entre los autores se reconoce algunos desajustes “de formas” que dejan intuir una cierta ambigüedad terminológica que parece estar resuelta de antemano. Este caso se expresa por ejemplo en la Directriz 122 de las DOT, donde se alude en primer lugar «a *la prioridad en la renovación de la planta alojativa existente*», pero acto seguido continua (...) mediante la «*sustitución o rehabilitación de la edificación*», indicando claramente un conglomerado

terminológico. De hecho, las constantes referencias que se hace en la misma sobre el término “renovación” resultan para Sola (2007), un concepto generosamente laxo en el texto, que intenta abarcar diferentes posibilidades de intervención en la edificación.

Una situación que no es ajena para Hernández Hernández (2002), que califica el texto legislativo como un documento de “difícil operatividad” con numerosas “luces y sombras” (Villar, 2003). Esta situación derivada, entre otros factores, de determinados términos asociados al campo de la renovación como el “deterioro u obsolescencia”, (aludiendo a los establecimientos turísticos) que, como apunta Villar (2009), se encuentran dentro de una “imprecisión legal”(…), que se basan en conceptos indeterminados necesitados de concreción.

La diversidad de conceptos que intentan dar explicación a las operaciones de renovación de la oferta alojativa en las directrices canarias es un ejemplo claro de esta manifestación. Un “puzle” terminológico donde los diferentes conceptos parecen solaparse, pareciendo ser difusos, a la vez que confusos, a razón de la anterior premisa como podemos observar en la figura 9 y que sintetiza Simancas (2011). De acuerdo con el propio autor, la renovación edificatoria se puede definir en los términos siguientes: «acometer acciones que, interviniendo sobre lo ya construido, produzcan a medio y largo plazo tanto un efecto tangible e inmediato en la propia apreciación del cliente, como un impacto positivo en la competitividad del establecimiento alojativo —e incluso, en la zona donde se ubica—, entendido como una mejora (en términos de beneficios y/o la cuota de mercado) de los resultados» (Simancas, 2012:170).

Figura 9. Operaciones del proceso de renovación de los espacios turísticos dentro de la política turística de Canarias según Simancas (2011)



Una definición que trasciende y profundiza más de allá de las distintas acepciones que acoge la normativa turística canaria, y en la que como podemos observar, existe una diversidad de definiciones (tabla 5) que han ido evolucionando a la par del propio proceso legislativo en materia turística.

Tabla 5. Algunas definiciones sobre la renovación y rehabilitación edificatoria dentro de la política turística de Canarias

Fuente	Renovación edificatoria	Rehabilitación edificatoria
<p>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</p>	<p>- «La renovación de la planta existente es el objetivo prioritario en materia de alojamiento turístico, y no solamente por voluntad de reutilización sostenible, sino por exigencia de competitividad, de rentabilidad, de diversificación, de cualificación de la oferta de alojamiento»</p> <p>- «La renovación edificatoria tiene por objeto el incremento de la calidad y, en su caso, la diversificación de la oferta turística, tanto alojativa como complementaria. Podrá realizarse mediante la rehabilitación de la edificación existente, conservando en mayor o menor grado los elementos estructurales y accesorios del edificio, o mediante su demolición y nueva construcción»</p>	<p>«La intervención en el edificio, al menos para sustituir o modificar en profundidad los elementos menos duraderos (instalaciones, pavimentos, acabados, carpinterías interiores y exteriores, sanitarios y otros) y, como máximo, para adecuarlo a una nueva distribución del espacio, a un destino alojativo diferente al anterior, aprovechando por lo menos la estructura portante.</p> <p>- «Edificación existente: «conservación en mayor o menor grado los elementos estructurales y accesorios del edificio»</p>
<p>LEY 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo</p>		<p>- Integral: «cuando las actuaciones afecten de modo genérico a la modernización o aumento de la calidad del establecimiento, de forma que trasciendan de la mera obra menor o de estricta conservación, ya se trate de la edificación e instalaciones existentes como de la implantación de nuevos equipamientos de ocio, deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen el establecimiento originario (...)»</p>
<p>LEY 2/2013 de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias.</p>	<p>«Actuación que tiene por objeto el incremento de la calidad de los establecimientos turísticos. Podrá realizarse mediante la rehabilitación de la edificación existente (rehabilitación total o rehabilitación parcial), o por sustitución, con o sin traslado»</p>	<p>- Rehabilitación total: obras de mejora que afectan de un modo integral y genérico a un establecimiento turístico y cuya inversión asciende al mínimo establecido en esta ley.</p> <p>- Rehabilitación parcial: obras de mejora que afectan de un modo parcial a un establecimiento turístico.</p>
<p>DECRETO 138/2010, de 23 de septiembre, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos, contenida en la Ley 6/2009</p>		<p>- Las actuaciones deberán trascender de la mera obra menor o de estricta conservación o mantenimiento, debiéndose cumplir con la inversión mínima por plaza de alojamiento que se determina en el artículo siguiente. c) La rehabilitación debe afectar de modo integral y genérico a la modernización del establecimiento o implicar un aumento de su calidad</p>

Fuente: Elaboración propia a partir de consultas a la Ley 19/2003, Ley 6/2009, Proyecto de Ley 8L/PL-0006 y Decreto 138/2010

La normativa vigente utiliza el concepto de “rehabilitación edificatoria” como mecanismo para llevar el proceso de renovación de la oferta de alojamiento. Un término, que atendiendo a su propio significado, como en el caso de la Ley 19/2003, se antepone a su propia naturaleza conceptual, ya que cuando el texto se refiere en los términos (...) «como máximo, para adecuarlo a una nueva distribución del espacio, a un destino alojativo diferente al anterior, aprovechando por lo menos la estructura portante» no podríamos denominarlo como rehabilitación edificatoria, puesto que ya entonces no implicaría el mantenimiento de la edificación existente, es decir de lo que “ya hay”, primando en ella, las obras de conservación, sino al contrario, implicaría la presencia de “algo nuevo”, la sustitución de los elementos disponibles o la presencia de nuevos espacios que no tiene por qué guardar relación con lo anterior y por consiguiente, más relacionada al término de renovación edificatoria.

Asimismo, resulta habitual el uso del término de “rehabilitación integral”. Para Rubio y Molina (2010) es un término que dentro del campo de la arquitectura alude a un tipo de intervención que viene asociado a su actuación en los elementos comunes de los edificios. Sin embargo, en la Ley 6/2009, se refiere a las actuaciones de modernización de la edificación o su cualificación a través de la implantación de nuevos equipamientos de ocio, como deportivos o culturales. Se trata de unas intervenciones que como apunta la propia normativa canaria, tendrán que trascender de la mera obra menor o de estricta conservación o mantenimiento, por lo que “conceptualmente”, no estaríamos refiriéndonos a la rehabilitación edificatoria en sí misma (conservación, mantenimiento), sino a otro tipo de intervención que Simancas (2012) define como proceso de «remodelación integral». Por tanto, se trata de una nueva forma de “reinventar” el establecimiento turístico, superando su obsolescencia para crear nuevas formas de intervención más allá de las estrictamente edificatorias (físicos) y adentrarse en otros *targets* de tipo tangible e intangible, más relacionados con la gestión o la prestación de servicios.

Supone un concepto que se diferencia del planteamiento teórico de Rubio y Molina (2010), que conciben la estrategia de “remodelación”, con el desarrollo mayoritario de procesos de sustitución de la edificación existente, esto es, el derribo de instalaciones existentes y construcción de otras nuevas (vía parcial o total), que en este caso se correspondería con la operación de renovación vía “sustitución” (demolición y construcción en el mismo o diferente emplazamiento) de la normativa en materia turística del Gobierno de Canarias.

En cualquier caso, atendiendo a las múltiples formas de interpretación de la renovación como concepto turístico tal y como hemos venido explicando con anterioridad, consideramos que la renovación edificatoria turística permite replantear la propia fórmula estandarizada de lo que se ha ido entendiendo hasta hace muy poco tiempo por el concepto “formal” del término,

asociada sobre todo, desde el ámbito empresarial a la idea de que la implementación de un conjunto de “microreformas” sucesivas o distanciadas por un período relativamente breve, conlleva necesariamente a una verdadera renovación de la oferta turística.

∞ **La renovación edificatoria de las “TRES PES”**

Desde esta premisa, este trabajo de investigación parte de la base de que la estrategia de renovación edificatoria se entiende realmente cuando se profundiza más allá de lo estrictamente “estructural”, es decir el paso de las actuaciones de renovación estándar en los establecimientos turísticos de “**tipo p**” (*pintar, pavimentar y parchear*) hacia nuevas formas de recuperación de la edificación. Se plantea de esta manera, el concepto de la renovación edificatoria en su sentido más amplio e integral.

En este sentido, consideramos que la **renovación edificatoria integral** supone trascender de:

“Operaciones únicamente dirigidas al plano físico y con un objetivo cortoplacista para la conservación u mantenimiento del ornato del inmueble turístico basado en actuaciones estandarizadas de “tipo p” —remozamiento de la fachada, sustitución de rótulos o toldos, pintados parciales, obras de reparación y parcheados menores, revisión/actualización/homologación del estado y funcionamiento de las instalaciones disponibles en el hotel (sistema eléctrico, abastecimiento de agua, calderas, eficiencia energética, depuración residual, tratamiento de basuras, refrigeración, sistemas de emergencias y contraincendios, etc.), acondicionamiento parcial de espacios comunes, cocina, habitaciones, espacios libres, zonas ajardinadas, cubiertas, etc.—, o de aquellos elementos que puedan sufrir una mayor depreciación física con el paso de los años (acabados, sustitución de pavimentos, alicatados, mobiliario, pintura, etc.), con el fin, de preservarlas en el mejor estado posible”

Para incidir como contrapartida en:

“Operaciones que se encuentran más allá de las propias reformas tangibles y que articulado bajo un proyecto de modelo negocio con objetivos a medio y largo plazo, discurren hacia todo un proceso de reinención del espacio privado con intervenciones que redunden tanto en el apartado físico como funcional (modelo organizativo, estructural, gestión personal, gestión de servicios, gestión y tratamientos de espacio, etc.), con el fin de que esta estrategia de renovación edificatoria, aparte de evitar la degradación, deterioro u obsolescencia de los propios establecimientos turísticos y por tanto impedir que queden old-fashion (fuera de moda) —de acuerdo con Simancas (2012)—, sirva y complementa junto a otros activos turísticos del lugar para la recualificación y la diversificación del destino turístico”

En la actualidad, este tipo de modelo de ejecución se está consolidando con mayor frecuencia en los grandes proyectos de reforma hotelera a escala global. Éstas permiten nuevos cambios de mentalidad en la gestión de los destinos turísticos y, por tanto, en la de los establecimientos turísticos. Esta tendencia ya es apreciable tanto en las principales cadenas hoteleras internacionales (Marriott, Starwood, Accor, Intercontinental, Hilton, Hotels Group, Sol Meliá, Barceló Hoteles, etc.), como en los de gestión independiente, que a pesar de contar con menores recursos económicos, normalmente se suele advertir una incidencia muy positiva en la

renovación hotelera y una mayor voluntad de “inversión continuada” con respecto a las grandes cadenas del sector. Un hecho que se manifiesta en destinos consolidados de importante reputación internacional como es el caso de Benidorm (Ivars, Rodríguez y Vera, 2013), redundando en la modernización de los *targets* tangibles como intangibles de los mismos. Además, estas propuestas de renovación edificatoria, a menudo, vienen asociadas con una transformación total de la imagen, el estilo, la arquitectura o el diseño de las edificaciones turísticas, cambios que en la actualidad se reconocen potencialmente en algunas publicaciones recientes como elementos para una auténtica estrategia de marketing del destino y de los propios hoteles (Phillips, 2004; Heide, Lærdal, y Gronhaug, 2007; Lea, 2008; McNeill, 2008; Lee, 2011; Strannegård y Strannegård, 2012) y que en el fondo soslaya la idea de expresar las distintas opciones de consumo turístico ante los continuos cambios de las tendencias contemporáneas (McNeill, 2008).

Asimismo, el proceso de modernización de la oferta hotelera en los últimos años en los principales destinos costeros de los países con mayor tradición turística, parece indicar que se asienta sobre la base de objetivos estratégicos (Ivars, Rodríguez y Vera, 2012). De esta manera, los proyectos de renovación edificatoria parten de la premisa de satisfacer a los nuevos segmentos de demanda como parte de la singularización de la oferta y potenciar valor añadido a aquellos de mayor vulnerabilidad para generar a posteriori mayores márgenes de beneficios.

Una estrategia sujeta a la variabilidad de la estructura de la oferta turística en base a los objetivos que persiga el propio establecimiento, la cadena hotelera, el grupo empresarial o el propio destino como parte de un plan común de modernización del sector hotelero. La renovación edificatoria, en este sentido, se plantea como una forma de diversificar la oferta existente y como medio para impulsar nuevos productos turísticos dentro de los establecimientos que puedan superar los niveles de obsolescencia y ofrezcan a su vez un mayor valor añadido. Se trata de nuevas formas de diferenciarse, que son parte de la estrategia hotelera para alcanzar el éxito y que Lee (2011) plantea alcanzar a través de ciertos elementos claves como el ambiente, los servicios, las comodidades, el diseño o una verdadera apuesta por la cultural local.

Esta adaptación supone que las renovaciones integrales tengan por objetivo orientar su modelo de negocio hacia determinados segmentos de demanda. En cierta medida, éstos influyen en un nuevo tratamiento de los espacios preexistentes para acondicionarlos a las nuevas funcionalidades y aprovechamientos a los que se quieran dedicar con posterioridad: supresión de plantas para reconvertirlas en centros de tratamiento y belleza, spa, salones multifuncionales para celebración de eventos, gimnasios, espacios chill-out, etc., supresión de plazas turísticas

para aumentar la superficie disponible de las habitaciones, construcción de anexos edificatorios, creación de nuevos servicios y dotaciones en espacios comunes, acondicionamiento de los espacios libres de edificación para nuevas dotaciones deportivas, de relax, de juego de azar, restaurantes, bares, etc.

Unas actuaciones que se materializan en una transformación total o parcial del espacio preexistente. Ésta tiene como consecuencia derivada la comercialización de los establecimientos turísticos a partir de una determinada temática como ventaja competitiva, como por ejemplo los hoteles dedicados al turismo de negocios, hoteles tipo Spa, con encanto, “music hotels”, hoteles deportivos, u hoteles “boutique”; refiriéndose a este último, Lea (2008) plantea que se está convirtiendo en una de las estrategias más sugerentes para individualizar la oferta turística, aunque para Yepes (1996), si bien no se puede menospreciar dicha faceta, no es suficiente para perfeccionar la satisfacción del cliente.

No obstante, se pone de manifiesto el objetivo de la singularidad y la innovación que persigue el sector hotelero a partir de estas operaciones de modernización y mejora de la excelencia tal y como lo plantean Strannega^ord y Strannega^ord (2012). Estos autores, hacen referencia al grupo hotelero W de la cadena hotelera Starwood y los 37 hoteles boutiques que ostentan en propiedad. Para ellos, resulta un ejemplo de diferenciación pues el concepto se basa en la música, la moda y el ocio. Se tratan de importantes incentivos para la reputación turística de los hoteles y se reconocen dentro de la literatura como parte de la estrategia empresarial de marketing, promoción y competitividad turística, muy atractiva, para los procesos de reposicionamiento del sector hotelero a escala global. Un sistema que busca ante todo la “experiencia” del turista, entendiéndose como tal, la búsqueda de nuevas sensaciones no tanto asociado al valor del propio destino/hotel sino a la capacidad de atracción de lo que “se hizo en el destino”, incluyendo en este proceso, la infraestructura hotelera como parte esencial de toda esta estrategia del espacio turístico.

De esta forma, dada la heterogeneidad de las actividades y modas del sector, los procesos de renovación edificatoria de la oferta de alojamiento, así como la mejora y modernización continuada de sus productos turísticos como sistema para elevar sus niveles de calidad⁷, resultan indispensables para consolidar y afianzar la elección de un determinado establecimiento y de manera análoga, como objetivo básico de satisfacción del cliente y eficiencia económica de la empresa (Yepes, 1996). Para ello, las fórmulas basadas en la innovación, la singularidad, la

⁷ Considerando el término como un concepto asociado fundamentalmente a la mejora de la prestación de servicios, satisfacción de los clientes, alejados de la teoría de que la calidad se mida en proporción al número de estrellas de acuerdo con Simancas y García, (2010), por cuanto, esta última se asocia a los servicios prestados, la infraestructura, el entorno o el precio (Simancas, 2012).

tematización, especialización, la gestión, la diferenciación junto a las nuevas tecnologías de información (TIC), se convierten en elementos potenciales que de forma estratégica están interviniendo dentro de las nuevas ventajas competitivas de los destinos turísticos consolidados derivadas de la renovación de la oferta turística.

2.3.2 Factores intervinientes en los procesos de renovación edificatoria de la oferta turística de alojamiento

Conocer las causas o los porqués de plantear un proyecto de renovación en una instalación turística *a priori* resulta bastante complejo y difícilmente analizable. De hecho, tanto las políticas públicas y privadas dirigidas a la renovación edificatoria, como los factores influyentes en este proceso, se presentan dentro de la literatura de forma muy amplia, entendiendo esta circunstancia como una causa derivada de la especificidad de cada destino (Ivars, 2003), su propia trayectoria turística y la interacción de los distintos fenómenos y agentes turísticos involucrados de acuerdo con Cooper y Jackson (1989). En cualquier caso, de manera global, entendemos que la lógica empresarial como principio básico dentro del sector hotelero tiene por objetivo la conservación de las edificaciones turísticas como parte de la reinversión económica de su negocio y, por tanto, las actuaciones de mejora y modernización turística deberían ir asociadas en el tiempo a todo un proceso de rentabilidad a corto, medio y largo plazo.

Si bien podemos centrarnos en este argumento básico también es cierto que la diversidad de razones y factores que influyen en este proceso representan la fuerte complejidad con la que unos destinos turísticos u otros afrontan esta estrategia y, en cierta medida, algunas de las “motivaciones” para la renovación hotelera que expresaremos a continuación resultan a su vez, muchos de los problemas a los que se enfrenta este sector a la hora de llevar a cabo operaciones de este tipo (Simancas, 2011). Una situación poco favorable en cuanto a los objetivos e instrumentos estratégicos se refiere que atiende fundamentalmente a los diferentes puntos de vista y conflictos de intereses del sector para superar la obsolescencia. Como lo plantean González, León y Padrón (2006), las razones pueden ser muy diversas en función de los agentes involucrados en el proceso. No obstante, podemos hacer referencia a algunos factores explicativos que de manera generalizada planteamos que pueden haber contribuido a la puesta en marcha de medidas orientadas a la renovación edificatoria en espacios costeros de esta índole (tabla 6).

Tabla 6. Algunos aspectos que pueden contribuir a la renovación de la oferta turística de alojamiento

Financieras-económicas	Apoyo a los agentes privados con una política pública de incentivos reales y efectivos para la renovación de la oferta de alojamiento (innovación empresarial y tecnológica, fomento de la I+D+I, subvenciones y/o ayudas específicas a determinados segmentos negocio o pymes del sector hotelero, mejora de las infraestructuras, sistemas de gestión de calidad turística y medioambiental, asesoramiento y formación técnica para establecer nuevos modelos de negocios/rentabilidad, asesoramiento a mejoras de condiciones financieras con “créditos blandos” en centros de financiación de tipo internacional, nacional y/o regional, etc.
Fiscales	Incentivos fiscales para facilitar inversión en la renovación a través de programas de reserva de inversiones o incentivos económicos tipo: “Reserva de Inversiones de Canarias” (RIC) o Incentivos Económicos Regionales (IER).
Urbanas	Acondicionamiento y mejora integral del espacio público turístico tanto en infraestructuras, dotaciones como servicios (tratamiento de mobiliario urbano, tratamiento de fachadas, gestión de residuos, ruidos, seguridad, depuración de aguas, limpieza, iluminación, puntos de información turística, señalización, conservación zonas verdes, gestión del tráfico, calidad de los sistemas de transportes, movilidad, zonas de aparcamiento, peatonalización, mejora de accesos y accesibilidad a personas con diferentes tipos de discapacidad: visual, motora, auditiva, etc., zonas comerciales abiertas, mejora de los recursos y productos turísticos disponibles: naturales, culturales, patrimoniales, arquitectónicos, etc.
Legislativas	Instrumentos de planificación territorial que favorezcan la renovación turística de forma real en destinos turísticos consolidados y no entorpezca los procesos de renovación en la oferta turística (simplificación de la normativa y burocracia en materia de renovación edificatoria, adaptación de ciertas medidas regulatorias y estándares turísticos a determinados destinos turísticos que por su propia configuración territorial y urbana no pueden cumplir estos “requisitos

	<p>mínimos”, reordenación turística y políticas de contención del crecimiento, menor intervencionismo público en cuanto a la fijación de “inversión mínima” destinada a la renovación, mayor eficacia de los distintos planes de mejora y modernización del sector hotelero, afianzamiento real de planes urbanísticos para establecer estrategias que resulten operativas de cara a la mejora de la calidad de los destinos, etc.</p>
<p>Sociales/promocionales/gobernanza</p>	<p>Desde el punto de vista de la gestión del destino las nuevas formas de gobernanza turística en colaboración y cooperación (Consortios de Rehabilitación turística, Asociaciones empresariales, patronales hoteleras, organismos e instituciones públicas y privadas, corporaciones locales, etc.) resultan clave para la mejora del diseño de la estrategia común de los destinos turísticos y por ende el de la renovación del sector hotelero (convenios de cooperación público-privada para fomentar la renovación en los espacios privados: planes de calidad y excelencia hotelera, proyectos para la revisión del modelo de negocios de los establecimientos turísticos, estrategias para el impulso de la renovación del alojamiento y equipamiento privados, programas de marketing y promoción específica, etc.</p>

Fuente: Elaboración propia

Estas medidas son muy importantes y siguen resultando muy determinantes para apostar por la renovación edificatoria por parte del empresariado. Sin embargo, consideramos algunos factores “estratégicos” que, a modo de proceso, engloban y complementan todos los anteriores y que planteamos a partir de tres premisas en función de su naturaleza y los objetivos perseguidos:

1. **Desde el punto de vista preventivo o disuasorio de la obsolescencia.** La necesidad de evitar o corregir los problemas derivados de la obsolescencia o deterioro de los establecimientos turísticos, con el fin de mantener o conservar las edificaciones turísticas en el mejor estado posible atendiendo fundamentalmente a los elementos físicos o estructurales, de servicio y seguridad.

2. **Desde el punto de vista del “reciclaje” de la oferta.** La necesidad de implementar políticas turísticas dirigidas hacia un uso eficiente del suelo urbanizado y turístico, reordenación urbanística y de contención del crecimiento turístico con la consiguiente

aplicación de estrategias orientadas hacia nuevas formas de reutilización y reciclaje del espacio ya existente.

3. **Desde el punto de vista de cualificar la oferta.** La necesidad de recualificación de las edificaciones turísticas a través de una determinada estrategia empresarial (agentes privados, cadenas hoteleras, grupos empresariales) o vinculada a una política concreta de cooperación (pública/privada) con el fin de modernizar la oferta turística o elevar los niveles de competitividad y rentabilidad turística atendiendo fundamentalmente a los elementos físicos y/o funcionales.

2.3.2.1 Primera premisa: La renovación edificatoria derivada de la “obsolescencia” de la planta turística

De acuerdo con González, León y Padrón (2006), la obsolescencia de la oferta de alojamiento se considera uno de los mayores problemas de afrontar para los destinos relativamente maduros especialmente del ámbito Mediterráneo. Asimismo, Álvarez (2004), estima que es una de las principales razones para entender las fases de estancamiento de la demanda en destinos turísticos consolidados. Desde estas perspectivas, la obsolescencia, entendiéndose por la RAE como algo «que está cayendo en desuso, poco usado, anticuado o inadecuado a las circunstancias actuales», se constituye para la oferta turística y, en general, para cualquier destino turístico, como el motivo suficiente y uno de los factores más influyentes para la justificación de las operaciones de renovación de la oferta de sus alojamientos turísticos.

Aun teniendo esta definición como referencia, en la actualidad, el término de “obsolescencia” en materia turística no está del todo claro desde el punto de vista conceptual. No obstante, de manera común, se asocia con todos aquellos aspectos “negativos” del turismo. De hecho, podríamos plantear que la obsolescencia de la oferta de alojamiento es causa y, a su vez, consecuencia de un estado de “declive” o decadencia del destino turístico, que se asocia, entre otras razones: a la depreciación continuada de la oferta turística en términos de antigüedad, a la disminución de los flujos turísticos (llegadas de turistas, noches, duración media de las estancias, etc.) que se constituye como una de las señales más evidentes del proceso negativo de los destinos turísticos (TNO, 2002), como parte del descenso de la ocupación hotelera que perfectamente puede derivar en una pérdida de establecimientos turísticos (asociado a la residencialidad) según el modelo teórico que propone Johnston (2001a), o incluso se relaciona con otros términos muy frecuentes dentro la literatura al uso como son el “deterioro” o la “degradación”, referidos tanto al espacio turístico como al de la propia oferta turística que tal y

como ocurriera con los “procesos R”, en muchas ocasiones han resultado faltos de concreción sobre todo en materia legislativa.

La extensa normativa turística de Canarias podría ser un ejemplo claro de esta casuística, como así se señala en la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo en Canarias*, en relación con la declaración de “deterioro u obsolescencia” de los establecimientos turísticos. A este respecto, Villar (2009) plantea que *«se basan en conceptos indeterminados necesitados de concreción»*.

Del mismo modo, y considerando de que la condición de deterioro, degradación u obsolescencia no está del todo definido y los límites entre los mismos parecen más que discutibles, resulta un “debe” por parte de la Administración Pública definir claramente estos conceptos, siendo *conditio sine qua non* para constituir las medidas y mecanismos necesarios para incentivar y fomentar la reestructuración de los espacios turísticos y por ende la renovación edificatoria. No obstante, si bien la medida exacta para determinar si un establecimiento turístico “es” o deja ser “obsoleto” en virtud de la complejidad que entraña colocar dicho estándar tan variable como subjetivo en función de quien lo dictamine, si es cierto que por parte de la administración pública (al menos en Canarias), se han hecho algunos esfuerzos para dar una mayor claridad a los citados aspectos, aunque en la práctica, todavía siguen siendo bastante ambiguos de reconocer.

Así, se intentaba definir lo que encierra la obsolescencia y el deterioro atendiendo a las edificaciones turísticas como paso previo a los procesos de renovación edificatoria. Para ello se recurrió a la declaración de obsolescencia. Una declaración que quedó en tela de juicio desde el punto de vista de su practicidad, por cuanto, se dudaba del papel arbitrario e impositivo de la Administración Pública que asumía un rol muy intervencionista en cuanto disponía una ratio de mínimo de inversión por cada plaza turística/categoría frente al principio de libertad empresarial de los agentes privados. Un sistema que quedó derogado con la aprobación de la Ley 2/2013 sobre modernización y renovación turística y que venía a refrendar esta denuncia del sector en el momento. En cualquier caso, el Gobierno Autónomo de Canarias en dicha declaración, la Ley 6/2009 reconocía la “obsolescencia”, definiendo en su artículo 2 de la siguiente manera:

“El grado de inadecuación de la funcionalidad, la seguridad, la habitabilidad o calidad ambiental del edificio, del equipamiento turístico complementario de ocio, salud, deportivas o de esparcimiento o de las instalaciones técnicas, a la ordenación turística vigente o, en general, a la normativa que fuera de aplicación”.

La ley utiliza el término de “inadecuación”, como se plantea por parte de Vera et al, (1997) refiriéndose a los problemas de oferta y demanda, pero en este caso, incidiendo en aspectos de

tipo endógeno de las edificaciones turísticas, relacionadas claramente con una pérdida de la calidad y competitividad, situándolos dentro de los márgenes de la inadaptación a la normativa en materia turística o a las circunstancias actuales tal y como lo reconoce y lo define la RAE.

En contraposición, encontramos el término de “deterioro”, que para Rubio y Molina (2010), por ejemplo, se trata un concepto usado para intervenciones que conllevan una reparación severa de la edificación, debido a las escasas o nulas labores de mantenimiento y, menos aún, de rehabilitación, y que en el caso de la legislación canaria se aproxima a la tesis planteada por los autores como consecuencia de la falta de mantenimiento de las edificaciones turísticas aludiendo en este caso a;

“la falta de conservación, menoscabo y quebranto que presentan los elementos estructurales y accesorios del edificio, las instalaciones o dotaciones técnicas y el equipamiento turístico complementario, de ocio, salud o deportivas del mismo”.

En cualquier caso, la Ley 6/2009 plantea como deber inexcusable que dichas intervenciones *“deberá corregir y eliminar las características o circunstancias que condujeron a declarar el establecimiento turístico en situación de deterioro u obsolescencia”*. Ello supone trascender *“la mera obra menor o de estricta conservación o mantenimiento”* como verdadero concepto y principio de la renovación. Un principio que hasta ahora ha quedado poco claro y definido por parte de la administración y, por tanto, sujeta a los principios de “subjetividad” del empresariado a la hora de emplear y ejecutar este concepto en términos reales en las instalaciones turísticas. Ello ha repercutido negativamente en muchos establecimientos en situación de obsolescencia, por cuanto, se han comercializado como *“establecimientos completamente renovados”*, cuando, en la práctica, únicamente se ha materializado en operaciones de *“maquillaje”* (Simancas, 2010) o de simple remozamiento de las instalaciones de acuerdo con Becerra (2004) atendiendo a una estrategia de mínima inversión.

Del mismo modo y trascendiendo de un debate conceptual sobre el uso de los términos mencionados con anterioridad, la obsolescencia, entendida dentro del contexto hotelero en destinos turísticos fundamentalmente de tipo *“tradicional”*, se asocia a la idea preconcebida de *“antigüedad o vejez”* de los establecimientos turísticos. Una percepción que, en términos generales, se correspondería perfectamente con la definición del TNO (2002:8): *«aquellos destinos que poseen una determinada tradición turística, pero que se caracterizan por seguir una o varias pautas negativas»*.

Vera et al., (1997), inciden en que la obsolescencia se debe a la progresiva inadecuación entre la oferta y la demanda, fruto de diversas relaciones y la combinación de factores que tienen como resultado final, una pérdida clara de la calidad y la competitividad de los destinos turísticos

maduros. Sin embargo, González, León y Padrón (2006) plantean que no está claro que los establecimientos “obsoletos” ubicados muchas veces en zonas aparentemente catalogadas como tales, no puedan poseer altos niveles de demanda y ocupación. Ello intuye a pensar que, en cierto modo, se aprovechan de las externalidades positivas (entorno urbano y natural, ubicación en los lugares más privilegiados de la costa) y, por tanto, su estrategia siga siendo la de la “obsolescencia” y no la renovación edificatoria. No obstante, como apuntan dichos autores, esta estrategia vía obsolescencia por regla general reduce la rentabilidad privada de las propias instalaciones, redundando este efecto negativo en otros establecimientos turísticos, provocando una mayor pérdida global de la calidad del espacio turístico.

Esta asociación entre la obsolescencia y la antigüedad de las edificaciones turísticas no siempre es del todo plena, por cuanto existen evidencias contrastadas dentro de la literatura al uso de establecimientos turísticos de los años 50 y 60, o incluso, de fechas anteriores (de principio de siglo y de siglos pasados) que son considerados hoy en día y en muchos destinos turísticos, como verdaderos referentes del sector hotelero, y son valorados precisamente por ser “activos” y “representantes” del patrimonio turístico del lugar. Así, Weaver (2011) hace alusión a algunos hoteles de Las Vegas (EE.UU) y Gold Coast (Australia), que han sido objeto de restauración o conservación por parte de sus propietarios con la ayuda de determinadas ayudas y subvenciones institucionales. Esta consideración de los establecimientos en algunos destinos como activos también se debe a otros factores como por su “monumentalidad”, el prestigio, la calidad del servicio o la aplicación de determinadas estrategias y modelos de negocio innovadores que “rompen”, en cierto modo, esta idea preconcebida de que un establecimiento “viejo” determina inexorablemente su obsolescencia. Por tanto, la renovación de los alojamientos turísticos sirve como elemento de corrección de los procesos de decadencia.

No obstante, aunque existen ejemplos que rompen esta lógica unión, la realidad parece reconocer el factor tiempo como variable. Así, asimilando que, la propia antigüedad del enclave turístico supone un elemento más a tener en cuenta según González, León y Padrón (2006), podemos señalar, atendiendo a la propia dinámica desarrollada, al menos, en las últimas décadas en el litoral español, que, por lo general, ambos términos se comportan con frecuencia como sinónimos y guardan una estrecha relación (Dorta, 2011), produciéndose en la mayoría de ocasiones, una total coincidencia (Simancas, 2012). Por ello, resulta perfectamente comprensible la necesidad de adaptación o actualización de los establecimientos turísticos “obsoletos” a la demanda turística actual vía renovación edificatoria.

Este planteamiento puede basarse fundamentalmente en que la antigüedad de la oferta turística está asociada a un estadio temporal de evolución de los establecimientos turísticos que

por su propio ciclo vital, atienden esencialmente a unas particularidades concretas (estructurales y funcionales) derivadas del propio modelo de desarrollo y construcción turística de la época. Así, el término de obsolescencia surge entre otras cuestiones y de forma general, a un desequilibrio entre las tendencias de la moda imperante derivadas de los cambios del modelo turístico y la capacidad de adaptación o actualización de las instalaciones turísticas. Por tanto, esta situación de obsolescencia se debe a su pasado. El resultado de tales establecimientos es el cierre temporal o definitivo (Dorta, 2011), su reconversión a otros usos no turísticos, o salir definitivamente del mercado turístico (Simancas, 2012) si no se acometen las intervenciones necesarias para prevenir dicha situación.

Aunque fuera de lo estrictamente académico y más de allá de las buenas proposiciones o acciones estratégicas en este sentido, la realidad empresarial que tenemos en gran parte de los destinos turísticos que hoy se reconocen como “agotados” y que albergan una oferta de alojamiento “obsoleta” ha seguido en términos generales una estrategia de “riesgo mínimo” en materia de renovación hotelera como respuesta a este proceso de “obsolescencia” y envejecimiento de las propias edificaciones turísticas. Esta circunstancia se ha debido principalmente y entre otras muchas razones a un período de bonanza económica en el pasado que favoreció entre otras circunstancias a iniciar, desarrollar, explotar y dilatar esta estrategia en el tiempo vía obsolescencia (González, León y Padrón, 2006). Se produce entonces una alta rentabilidad a corto plazo, sin existir la necesidad ni la voluntad empresarial en destinar grandes esfuerzos a la búsqueda de nuevas ideas o productos turísticos con el fin de “prevenir” futuros escenarios poco deseables.

A partir de esta premisa es lógico entender, que, las operaciones de renovación realizadas durante toda esta “época dorada” del sector no tuviera como principal objetivo adecuar las instalaciones a los tiempos de la demanda imperante en cada momento, esto es, física y funcionalmente (sin obviar todos los condicionantes y factores limitantes para hacerla posible). Se deduce, que, los agentes promotores o los empresarios titulares de los propios establecimientos turísticos, estuvieran más pendientes de desarrollar políticas de conservación y mantenimiento de la vida económica de la infraestructura existente (Yepes, 1996). En estos casos, con el fin de presentarla en su mejor estado posible, atendiendo fundamentalmente a los elementos físicos o estructurales y a la adaptación de la normativa en materia de instalaciones y seguridad y con ello maximizar los beneficios.

Desde esta perspectiva, la renovación de los establecimientos alojativos es lógicamente comprensible teniendo en cuenta que la falta de mantenimiento o conservación de la infraestructura conlleva posibles riesgos que con el paso de los años pueden ser totalmente

nefastos. Estos se podrían materializar en un aumento severo de los costes económicos derivados de las reparaciones, daños importantes en las infraestructuras, cierres o en su derribo. Unas situaciones que perfectamente son salvables a partir de las debidas precauciones en función de la “vida útil” (tabla 7) de los inmuebles turísticos que, de acuerdo con Yepes (1996), puede acortarse o alargarse artificialmente en función de la infraestructura y el propietario. De hecho para (Yepes, 1996:26), una buena política de mantenimiento permitiría a los hoteles aumentar la seguridad de los clientes y empleados, reducir las quejas por averías (ej. fluido eléctrico, desagües, aire acondicionado, calefacción, etc.), así como mejorar la reputación del hotel como reflejo de una buena gestión hotelera.

Tabla 7. Escenarios del ciclo de vida útil de las edificaciones

Tipo de intervención	Vida útil
Obra en bruto	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Si tiene más de 50 años generalmente más de 100 años (ilimitado en el caso de hacer el mantenimiento adecuado) ▪ 20-25 años si se tratan de hoteles convencionales. 40-50 años si se tratan de hoteles estacionales (p/e de sol y playa)
Cerramientos exteriores de un inmueble	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aproximadamente 30 años (menos tiempo en el caso de exigencias climáticas crecientes)
Instalaciones técnicas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Más de 10 años ▪ Salvo que se deprecien por obsolescencia técnica unos 10 años (Yepes, 1996)
Inst. Informáticas y de comunicación	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aproximadamente de 5 a 10 años
Terminaciones interiores y divisiones interiores	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entre 10 y 20 años, a lo sumo el equivalente a una generación de aproximadamente 30 años ▪ En cuanto a elementos decorativos unos 5 años (Yepes, 1996)

Fuente: Adaptado según Knauf y Yepes (1996)

Sin la implementación de este tipo de intervenciones tan necesarias para el sector hotelero, se podrían producir ciertos daños que podrían ser de tipo primario o secundario en función de la naturaleza y el nivel de daño provocado.

Daños de tipo primario	<ul style="list-style-type: none"> • Déficit o reducción de la funcionalidad de varios elementos de la construcción y disminución de la vida útil de los inmuebles o elementos. • Estabilidad amenazada • Reducciones de las condiciones biofísicas: Protección térmica disminuida, insuficiente aislación acústica, baja resistencia al fuego etc.
-------------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento de los costos de restauración por daños subsecuentes y condiciones de restauración agravadas. • Amenaza para la vida y el medio ambiente.
Daños de tipo secundario	<ul style="list-style-type: none"> • Daño de las instalaciones a causa de los elementos de la construcción deteriorados (derrumbe, partes de la construcción o elementos los inmuebles desprendidos, agentes atmosféricos, etc.) • Pérdidas económicas (lucro cesante por alquiler, aumento de los gastos de servicio (electricidad, limpieza, mantenimiento) • Quejas, pérdida de la imagen. • Gastos de mantenimiento por conservación

Si a esta idea le sumamos que, gran parte de la oferta turística de los destinos turísticos consolidados a escala global experimenta un elevado grado de antigüedad atendiendo a su propia evolución turística y, que, para el caso particular de Canarias, ésta presenta datos en torno al 30% de establecimientos turísticos que tienen más de 30 años de antigüedad (Simancas, 2012), es lógico entender que las operaciones de renovación, en este caso vía conservación y mantenimiento de la infraestructura existente, haya estado favorecida por los propios intentos de adaptación y superación de los destinos turísticos a los cambios técnicos y organizativos de los establecimientos turísticos para cumplir con la utilidad prevista, aunque con ello, no se haya llegado a satisfacer completamente las necesidades reales de los mismos en términos de renovación y superación de la obsolescencia.

2.3.2.2 Segunda premisa: La renovación edificatoria derivada del uso “eficiente” del espacio urbanizado turístico. La reutilización y reciclaje del espacio ya existente

Otros de los factores influyentes para la puesta en marcha de mecanismos orientados a la renovación de los establecimientos turísticos han sido derivados fundamentalmente de la idea de aprovechar, reutilizar o reciclar al máximo el espacio turístico ante la situación de agotamiento o consolidación de suelo existente como medida para frenar o ralentizar los crecimientos turísticos de aquellos destinos turísticos con un fuerte desarrollo urbanístico en la franja costera en las últimas décadas.

En muchas áreas turísticas saturadas, la demolición de la oferta de alojamiento obsoleta y su sustitución por nuevas zonas verdes, de oferta complementaria o nuevos establecimientos de superior calidad se ha reconocido en la literatura como una de las respuestas a los fuertes

procesos urbanizadores del litoral y, por ende, de renovación de los destinos (González, León y Padrón, 2006). Marín y Navarro (2011) reconocen también la demolición de las edificaciones turísticas como una de las operaciones de renovación hotelera con el objetivo de realizar operaciones de esponjamiento y, por ende, la eliminación de la infraestructura obsoleta poniendo el ejemplo de Calviá como uno de los pocos ejemplos en España donde se haya desarrollado esta estrategia de tipo “dura” (Navarro, 2010).

En este caso de “ordenación proteccionista”, Baleares o Canarias son ejemplos —al menos en teoría— de esta casuística, incluyendo, a través de su ordenamiento territorial, la demolición de la oferta de alojamiento turística como una de las diversas operaciones de renovación de la infraestructura turística. Conociendo lo “radical” desde el punto de vista del impacto que supone una intervención de renovación en este sentido, la realidad, al menos en España, parece señalar que los derribos han sido muy escasos (Marín y Navarro, 2011). Capella (2012) apunta que hasta el año 2007 se había materializado un total de 72 derribos de edificaciones en toda España — más asociada a las edificaciones ilegales—, siendo Murcia con 21 edificaciones la que encabezaba dicha lista. Baleares y Canarias cerraban este listado con 2 demoliciones cada una.

En el caso de destinos del litoral español de acuerdo con Antón (2012), cabe señalar las Baleares o Canarias como las comunidades pioneras en la puesta en marcha de este tipo de estrategias. Baleares, según Sola (2007) es la región que planteó los primeros intentos en llevar a la práctica algunas políticas de contención del crecimiento turístico como también lo han demostrado autores como Socías (2000), Blasco (2002 y 2004), Blázquez (2002), Blázquez, Murray y Garay (2002), Rullán (2008), González Pérez (2010 y 2012), proponiendo mecanismos novedosos como los intercambios de aprovechamiento y reconversión de uso con el fin de liberar suelo en primera línea de playa o reestructurar algún tramo del espacio costero como así lo indican Vera et al., (2011).

Estas intervenciones han tenido relativo éxito como en el municipio de Calviá, que entre otras medidas llevadas a cabo, se le reconoce el “mérito” por la desclasificación de 1.350 ha de suelo urbanizable, la paralización de 40.000 plazas hoteleras o el desarrollo de un ambicioso plan de esponjamiento (González Pérez, 2012). Ello supone un notable avance dentro de las perspectivas de la reordenación urbanística, teniendo en cuenta la elevada complejidad que supone la planificación y la gestión del territorio turístico balear como plantea Blasco (2004).

La reconversión de los establecimientos turísticos obsoletos dentro de este modelo de desarrollo global del Archipiélago supone para Sola (2007) una opción estratégica y política de las islas ante la idea de mejorar y actualizar los recursos turísticos preexistentes. Desde esta perspectiva, las políticas turísticas encaminadas hacia la modernización de los establecimientos

turísticos obsoletos en Baleares han estado presente desde mediados de los 80, aunque fundamentalmente concebidas con la idea de “fondo” de la reconversión como motor de crecimiento turístico.

De esto modo, encontramos algunas primeras medidas de carácter regulatorio de los establecimientos turísticos bajo la determinación de los estándares turísticos para adecuar el modelo edificatorio con la aprobación de los Decretos *Cladera I* (1984) y *II* (1987) que de acuerdo con Vera et al., (2011) fijaba de forma cuantitativa las superficies mínimas de parcela y que para Rullán (2010) suponía la firme exigencia por parte del Gobierno Balear del cumplimiento de la llamada *ratio turística*, vinculando el número de plazas nuevas o ampliables a un determinado número de metros cuadrados de solar, 30 con el *Caldera I* y 60 con el *II*. Estas disposiciones desembocaron a la promulgación de la *Ley 1988 de 1 de junio, de medidas transitorias de ordenación de los establecimientos hoteleros y alojamientos turísticos* que de acuerdo con sus propios motivos de ley, introducía medidas regulatorias a la construcción de nuevos hoteles (mínimo de 4 o 5 estrellas, apartamentos de 4 o tres llaves, ciudades de vacaciones de 3 estrellas o campings de lujo), así como ciertos requisitos fundamentalmente parámetros edificatorios⁸ para la mejora de los inmuebles turísticos como señala Blasco (2004). Ello supuso una respuesta a la necesidad de ordenar la oferta turística de nueva creación alojativa y las ampliaciones de establecimientos hoteleros, así como los cambios de uso de edificaciones con finalidad de utilización turística.

Del mismo modo, el interés del Gobierno balear para desarrollar la reconversión de los inmuebles turísticos se ha fundamentado en la de proveer incentivos a los promotores privados (en este caso el de posibilitar a modo de “bonificación” nuevas plazas turísticas) para dinamizar el sector y de esta forma ofrecer los alicientes necesarios para estimular la renovación edificatoria de los establecimientos turísticos en situación de obsolescencia. Una cuestión que ya queda plasmada desde la exposición de motivos de la Ley 6/1998, donde este tipo de actuación se contempla claramente como un objetivo estratégico: «*incentivar la reconversión de establecimientos hoteleros obsoletos, cuya desaparición permita construir otros nuevos más de acuerdo con las expectativas de la demanda actual y futura*». Asimismo, el artículo 8 de la citada ley establece la sustitución de los inmuebles turísticos (vía demolición), refiriéndose en los términos siguientes «*Los establecimientos hoteleros obsoletos que adquieran el compromiso en derecho de darse de baja turística con posterior demolición del inmueble, podrán ser*

⁸ Art. 4. «La parte del solar no ocupada por la edificación, aparcamientos y accesos, deberá destinarse a zona verde ajardinada y a instalaciones deportivas o recreativas de uso común de los clientes». ART. 5. «Será igualmente necesaria construir una o más piscinas cuyas condiciones mínimas totales deberán de ser 0,75 m de espejo de agua por plaza, para establecimientos con capacidad máxima de hasta 400 plazas. Para los de mayor capacidad, el mínimo de superficie de piscina será de 300 m y para los de menor capacidad, la superficie no podrá ser inferior a 50 m»

sustituídos por nuevos hoteles o ciudades de vacaciones en la misma zona turística y de categoría mínima de tres estrellas, si aportan una superficie no inferior en metros cuadrados de suelo edificable (...)».

Estas medidas sobre la renovación edificatoria por parte del Gobierno Balear se ampliarían en los años 90 con la aprobación del *Plan de Modernización de Alojamientos* turísticos (Ley 3/1990), continuado con el denominado *Plan de Modernización Permanente* y los denominados POOT, como el Plan de Ordenación de la Oferta Turística de Mallorca en 1995 o el de 1997 Eivissa-Formentera (González Pérez, 2010). Se trata de planes que han actuado específicamente en zonas turísticas con los principales fines de adecuar la ordenación de la oferta de alojamiento turístico (Blasco, 2002) y corregir los niveles de obsolescencia a través de medidas regulatorias para su reconversión y modernización de la de más de diez años, inclusive su eliminación de acuerdo con Sola (2007) a través del incentivo de construcción de nuevos hoteles de mayor categoría y, de la modernización de los establecimientos turísticos ya existentes. Estas propuestas de renovación edificatoria se consolidaron operativamente a través de la técnica del esponjamiento urbanístico, que, de acuerdo con Socías (2000), ha supuesto las bases para la reconversión y la modernización de alojamientos en las Islas Baleares.

No obstante, como indica Vera et al., (2011), estas medidas no han estado exentas de ciertas limitaciones y contradicciones, por cuanto el objeto de limitar la desmesurada expansión territorial de las islas no se ha conseguido en los últimos años. De hecho, la acumulación normativa en esta materia revela, en cierto modo, su ineficacia. Así Sola (2007), reconoce un “fracaso” en la práctica de estas técnicas “restrictivas” a través de las medidas incentivadoras para las operaciones de reconversión que no han hecho cesar el crecimiento de plazas turísticas. Si bien esta regulación de la oferta turística debería haber supuesto un avance urbanístico según González Pérez (2010), en el fondo, han demostrado intenciones únicamente especulativas que se sustentan en torno a dos premisas (González Pérez, 2012): por un lado, el esponjamiento urbano (demolición y construcción de hotel en diferente emplazamiento, calificada como “zona de reserva”) se traduce en una reclasificación de suelo rústico; y por otro, las operaciones de intercambio de aprovechamiento, que tras la clausura del hotel, el inmueble puede destinarse a un uso no turístico previa renovación o remodelación.

Teniendo en cuenta la anterior premisa, González Pérez (2012) plantea de forma taxativa, que tanto la técnica del esponjamiento como la reconversión, se utilizan como una “cortina de humo” para enmascarar nuevos desarrollos turísticos-inmobiliarios vinculados fundamentalmente con la reclasificación de suelo no urbanizable y, por consiguiente, con la extensión de la urbanización. De esta manera, la planificación territorial y, por ende, la

renovación de la oferta turística, aboga claramente hacia la reconversión pero a través del crecimiento, en contra del “reciclaje” de la ciudad (González Pérez, 2010) o la reutilización del espacio existente (LLorca, 2010). No obstante, aunque la implementación de este tipo de estrategias en los destinos baleares no haya conseguido aún los efectos deseados, cabe señalar que los últimos “movimientos políticos”, al menos para el destino de Platja de Palma de acuerdo con González Pérez (2012), está permitiendo nuevas formas de entender el espacio turístico, contemplando un nuevo marco legislativo que, aunque de elevada complejidad, en cierta medida están abandonando tales fórmulas de “reconversión = crecimiento”, lo cual supone un avance en materia de renovación edificatoria a través de la reutilización del espacio existente.

Una situación que atendiendo al contexto de crisis económica de la actualidad genera muchas dudas y cierta incertidumbre futura, que en cierto modo, y como respuesta a esta situación, pueden estar favoreciendo el (re)surgimiento de políticas turísticas de carácter más desarrollista como se ha venido haciendo en la historia reciente de las Baleares tomando el ejemplo de la *Ley 4/2010, de 16 de junio de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Islas Baleares* la de carácter más empresarialista de la legislatura progresista 2007-11 de acuerdo con Rullán (2010), que puede suponer un freno a las propias medidas de rehabilitación por cuanto se encuentra más próxima al urbanismo neoliberal y a la que el futuro turístico del destino parece estar dando más pie a su desarrollo (González Pérez, 2012).

En el caso de Canarias, la estrategia del uso eficiente del espacio urbanizado (vía renovación de la oferta turística) también ha sido motivo de debate a lo largo de las últimas décadas, especialmente en los últimos 20 años, donde la instauración de las distintas políticas turísticas impulsadas por el Gobierno parece no haber tenido el efecto deseado en el territorio insular.

Un proceso de transformación que se inicia con la promulgación del Decreto 4/2001, de formulación de las Directrices de Ordenación del Turismo que ya establecía por parte de la ley, la necesidad de suspender el otorgamiento de nuevas licencias urbanísticas de obra nueva de acuerdo con Vera et al., (2011) en respuesta a la “avalancha” de plazas turísticas (Simancas, 2012) que había que evitar o ralentizar ante las desmesuradas expectativas de crecimiento turístico susceptibles de concretarse en los siguientes años (tabla 8).

Tabla 8. Escenarios de evolución previsible de la oferta reglada de alojamiento turístico de Canarias

	Escenario A	Escenario B	Escenario C*	Escenario D**
Plazas alojativas turísticas con autorización de apertura (oferta alojativa reglada) *	354.435	358.055	354.131	354.131

Plazas en funcionamiento con autorización previa de otorgada por la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias	-	-	22.248	22.248
En trámite de apertura	-	-	77.347	77.347
Plazas alojativas turísticas en fase de construcción	-	-	59.437	59.437
Plazas alojativas turísticas correspondientes a proyectos de establecimientos turísticos que, aunque disponían de autorización previa por parte de los Cabildos Insulares, no habían iniciado las obras o las habían comenzado recientemente	-	77.955	52.201	52.201
Plazas alojativas turísticas con autorización previa en trámite, al tratarse de proyectos de construcción con autorización y que se habían presentado a los Cabildos Insulares para su aprobación	-	14.882	31.004	31.004
Plazas alojativas turísticas expectantes según planeamiento urbanístico, correspondiéndose, por tanto, con el suelo calificado como "turístico"	-	-	513.352	736.510
Total	354.435	450.892	1.109.720	1.332.878
<p>* La estimación real de la capacidad alojativa canaria presenta una gran complejidad y dificultad, en la medida en que, por una parte, los datos oficiales del Gobierno de Canarias sólo recogen la oferta reglada, quedando sin reflejar un gran número de plazas no regladas (ilegales y no declaradas), y por otra, existen cifras dispares en función de la fuente consultada (ISTAC, cabildos, ayuntamientos, etc.).</p> <p>** Somos de la opinión que esta prospección del incremento de la capacidad alojativa turística a corto plazo estuvo sobrevalorada al elaborarse desde planteamientos excesivamente extremos y "catastrofistas", en los que no se minusvaloraron las posibilidades que una cierta cantidad de autorizaciones previas no se iban a materializar por la propia dinámica del sector turístico y, sobre todo, el "enfriamiento" del binomio "turismo-construcción" derivado de la crisis económica internacional iniciada en verano de 2007.</p> <p>Fuentes: Escenario A.- Instituto Canario de Estadística (2000) Escenario B.- Informe interno de la Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias (2000) Escenario C.- Informe interno de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias (2001) [datos incluidos en el preámbulo del Decreto 126/2001, de 28 de mayo, por el que se suspende la vigencia de las determinaciones turísticas de los Planes Insulares de Ordenación y de los instrumentos de planeamiento urbanístico] Escenario D.- Avance de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (2001)</p>				

Fuente: Simancas, García, Dorta y Falero (2011)

La necesidad de contener este desmesurado crecimiento y con él, los impactos tan negativos que ello supondría en el sector sin una ley que frenara dichos escenarios posibles (Simancas, García, Dorta y Falero, 2011) dio lugar a un total replanteamiento de la política turística que quedó finalmente patente con la aprobación de la Ley 19/2003. Una estrategia de ley que se articuló bajo la premisa de la implantación de las bases de un nuevo modelo turístico sostenible para Canarias y donde la renovación edificatoria se ha convertido desde entonces en una de las principales líneas estratégicas del Gobierno, atendiendo a los distintos ejes estructurales de la citada ley de acuerdo con García Márquez (2007):

- La transformación sostenible del modelo turístico
- La limitación del crecimiento

- El uso eficiente del espacio urbanizado y edificado primando la rehabilitación urbana y la renovación edificatoria

De esta manera, la Ley 19/2003 se convertía en la concreción normativa del desarrollo paradigmático de la sostenibilidad canaria a partir de la necesidad de establecer el uso eficiente del suelo urbanizado como un mecanismo para la rehabilitación urbana de la ciudad turística, es decir, como apoyo tanto a la política de cualificación como a las actuaciones de renovación de los establecimientos turísticos (García Márquez, 2007). Así, se constituyó en una alternativa a la estrategia de contención del crecimiento de la capacidad del alojamiento turístico (Simancas, 2012).

Un planteamiento que queda reflejado constantemente a lo largo del documento legislativo que se insta al uso del suelo ya ocupado, “mediante su renovación y reutilización” (DOT 66), así como la puesta en valor de la estrategia de renovación de la oferta existente. Esta última se reconoce como un principio (DOT 6.1) y un criterio para el desarrollo del nuevo modelo turístico para las islas (DOT 7.2) y que de forma operativa establecía las bases para la recualificación y el reposicionamiento de gran parte de los establecimientos turísticos “inadecuados”.

Sin embargo, la aplicación de estas medidas legislativas ha tenido un limitado impacto en los procesos de renovación edificatoria de las islas de acuerdo con Chinchilla (2009) derivados de un proceso de ralentización que no ha podido alcanzar parte de las metas y compromisos establecidos, especialmente en materia de acciones positivas (García Márquez, 2007). Una situación que desde un plano meramente operacional, ya se había vaticinado con anterioridad a la entrada en vigor de las DOT en el seno de las *Jornadas Técnicas sobre el Avance de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias* (2001), donde algunos autores, habían aludido entre otras cuestiones, al déficit de propuestas concretas sobre la renovación edificatoria (Melchior, 2002) así como la necesidad de plantear “el diseño de estrategias a la estabilización de la oferta actual, con renovación de la oferta alojativa y las infraestructuras obsoletas”.

De hecho, aunque no se cuentan con datos oficiales ni globales para confirmar este planteamiento de acuerdo con Simancas (2012), se puede determinar a “modo empírico”, que el balance de aplicación de la estrategia de renovación de la oferta de alojamiento ha sido bastante estrepitoso, teniendo en cuenta la propia exposición de motivos de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, *de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*, donde se manifestaba claramente que la misma, «no ha alcanzado el suficiente impulso». Una reflexión que para Simancas (2010, 2011 y 2011) supone

la aceptación de que las operaciones aplicadas en los establecimientos turísticos de los destinos consolidados han incurrido en meros “lavados de cara” que en cierta medida, representan el “fracaso” de las políticas públicas en esta materia y, por tanto, los objetivos propuestos por parte de la directrices para reorientar el modelo turístico de Canarias.

Ante este hecho, el Gobierno de Canarias determinó la revisión de las DOT que, para Simancas (2012) se justifica en base a dos razones fundamentales. Por un lado, la necesidad de plantear un nuevo marco jurídico que evitara dilatar por más tiempo la moratoria turística y con ella contribuir a un desbloqueo del planeamiento urbanístico, y a la activación de los sectores económicos paralizados por la falta de suelo o las dificultades de gestión del existente. Y por otro lado, evitar nuevas reclamaciones indemnizatorias obtenidas cinco sentencias ante el fallo positivo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

Unas razones derivadas de las elecciones autonómicas del 2007 donde el Gobierno Autonómico⁹ (Presidencia del Gobierno) asumió como compromiso la renovación del espacio turístico, así, como de la constitución del «Pacto de Fuerteventura», suscrito en octubre de 2007 y con el fin de garantizar un conjunto de inversiones en materia de renovación y rehabilitación en los destinos más significativos. Una situación que concluiría con el “Acuerdo por la Competitividad y la Calidad del Turismo en Canarias 2008-2020” (Simancas, De Souza y Núñez, 2011) que determinó y favoreció la aprobación “vía urgencia” de la Ley 6/2009.

Chinchilla (2009) plantea que la aprobación esta Ley por parte del Gobierno canario ha supuesto una apuesta decidida para la renovación de la oferta de alojamiento turística del Archipiélago. De hecho, a diferencia de la planificación turística de las DOT, esta nueva Ley confirma dicho planteamiento, refiriéndose concretamente en su exposición de motivos a que la estrategia de renovación edificatoria se consideraba como «eje fundamental de la cualificación de la oferta turística canaria». En cierto modo, la Ley consolida y reconoce el papel determinante que juega la política de renovación del espacio privado como estrategia para la reestructuración de los destinos turísticos insulares y también como una fórmula para la contención del crecimiento turístico aunque como contrapartida, establece, de manera análoga al caso Balear (reconversión hotelera), un conjunto de “incentivos” a los promotores privados que pueden materializarse bajo la obtención de nuevas plazas turísticas previo paso del desarrollo de un proyecto de

⁹ El Gobierno Autonómico a partir de las elecciones del 2007 apuesta decididamente por la renovación del espacio turístico como uno de los objetivos claves de la legislatura. Prueba de ello es la creación de la Agencia Canaria de Rehabilitación de la Planta Alojativa Turística (Decreto 172/2007) que se enmarca dentro del organigrama de Presidencia del Gobierno en vez de la Consejería de Turismo

renovación bajo la operación de sustitución del inmueble turístico (demolición y construcción de nueva edificación en el mismo o diferente emplazamiento).

De acuerdo con Simancas (2011), una operación de sustitución puede resultar aparentemente ventajoso tanto para las áreas turísticas emisoras (disminución de la densidad edificatoria, eliminación de establecimientos obsoletos, obtención de nuevo suelo a través de operaciones de esponjamiento) como para las receptoras (construcción de nuevas plazas turísticas, cumplimiento de los estándares turísticos y las condiciones mínimas de calidad, etc.). Sin embargo, en la práctica, la implementación de esta medida no ha estado exenta de complicaciones, lo que explica, que durante los tres años de vigencia de la Ley 6/2009 no se haya afrontado ni un solo nuevo proyecto, lo que evidencia la falta de atractivo de estos “incentivos” para los agentes privados (Simancas, 2012). Algunas de las razones del “fracaso” de la renovación a través de la sustitución enunciadas por Simancas (2011) son:

- Razones de carácter económico-financiero
- Razones vinculadas con los instrumentos de ordenación territorial del turismo
- Razones vinculadas con las decisiones privadas

De esta manera podemos determinar que, si bien las operaciones de renovación edificatoria vía sustitución han resultado ineficaces dentro del actual modelo turístico canario, las operaciones de “rehabilitación” —utilizando el concepto atendiendo a la normativa vigente— tampoco han obtenido los efectos deseados en el tiempo. Una premisa que así lo indica los débiles resultados de las declaraciones de situación de “deterioro y obsolescencia” en virtud del cumplimiento de las determinaciones del Decreto 138/2010 como requisito previo contenida en la Ley 6/2009 para autorizar los proyectos de rehabilitación integral de los establecimientos turísticos como ha expuesto Simancas (2012) pues a fecha de 31 de enero de 2012, únicamente se había resuelto ocho de las nueve solicitudes concurridas en dicho procedimiento¹⁰.

Esta situación revela dos aspectos bastantes claros: por un lado, la poca eficacia que ha tenido este tipo de trámites en los procesos de renovación edificatoria; y por otro, la desconfianza mostrada al régimen turístico existente por parte de los promotores turísticos ante los numerosos condicionantes y trabas a los que deben enfrentarse para emprender y desarrollar un proyecto de rehabilitación, la elevada burocratización y la complejidad jurídica del modelo

¹⁰ Esta afirmación teniendo en cuenta el volumen estimado de establecimientos turísticos dentro de las áreas turísticas catalogadas como maduras (Puerto de la Cruz, Los Cristianos, Morro Jable, Playa del Inglés, San Agustín, Puerto del Carmen, Corralejo) que asciende a un total de 909 edificaciones turísticas según datos derivados del Proyecto ReinventUR.

turístico canario y que, entre otras debilidades, han sido expuestas por Simancas (2010, 2011 y 2012) Simancas Cruz, De Souza y Núñez (2010), Simancas y García (2010), Simancas, García, Dorta y Falero (2011), Dorta (2010), Dorta y García (2010), García Cruz (2010), Santana Turégano (2011). Estos factores han sido motivos suficientes para que el empresariado se haya encontrado en numerosas ocasiones en la tesitura en la que se hace difícil el poder aplicar estrategias. Por ello, la alternativa escogida se ha basado en la de emprender proyectos de ejecución de reformas en los establecimientos turísticos fuera de los cauces “legales”, atendiendo únicamente a su derecho de libertad empresarial y “deber” (tal y como señala la propia Ley 6/2009) de conservación, mantenimiento, modernización y mejora de los mismos. Una situación que lejos de ser “aislada” o “puntual”, se ha reconocido, sobre todo, en el litoral canario de las áreas más maduras como una *praxis* que, podríamos calificar de “habitual”, como veremos en el apartado de resultados de esta investigación para el caso de Puerto de la Cruz.

Del mismo modo, podemos determinar que, la política turística canaria en torno a la estrategia de contención del crecimiento turístico no ha sido capaz de frenar del todo los ritmos de desarrollo en el Archipiélago, en cuanto al tamaño medio de las instalaciones turísticas que se han ido incrementando en virtud del Decreto 10/2001, de estándares turísticos, el efecto de la residencialidad y la instalación de nueva oferta complementaria (García Cruz, 2010 y 2013).

Tampoco ha ayudado la entrada en vigor de la *Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, que de nuevo pone en duda el modelo turístico de Canarias a corto, medio y largo plazo ante la posibilidad de nuevas formas de crecimiento turístico asociados a los incentivos derivados de la fórmula ya expresada para el caso balear de *renovación = crecimiento*. No obstante, sí que es cierto, que todo el debate originado para la consolidación y desarrollo de este nuevo modelo a implantar —aun teniendo en consideración dichos efectos— ha abierto la “veda” de forma directa, indirecta e inducida a los procesos de renovación edificatoria como nuevas formas de reutilización y reciclaje del espacio existente, y como una estrategia fundamental a tener en cuenta dentro de los programas orientados hacia la reestructuración de las áreas maduras.

Así pues, en estos últimos años aunque el desarrollo de algunos instrumentos que han sido escogidos para articular los procesos de reestructuración de estos espacios turísticos consolidados lleven un considerable retraso temporal como el caso de los Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (en virtud del cumplimiento de la Ley 6/2009 concebidos como instrumentos que iban en teoría a “agilizar” las actuaciones de renovación) o la ejecución de los distintos planes y proyectos previstos en el seno de los Consorcios Urbanísticos de Rehabilitación Turística para los casos de San Agustín, Playa del

Inglés y Maspalomas (San Bartolomé de Tirajana, Gran Canaria) y Puerto de la Cruz¹¹ cuyo Plan de Rehabilitación de Infraestructuras turísticas le ha servido como base para el propio Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad (Tenerife), estos constituyen en el futuro más inmediato, una garantía en sí mismos como base para la recualificación integral de los propios establecimientos turísticos y la revitalización de los destinos (Beas, 2012).

En cualquier caso y teniendo como premisa que las políticas turísticas implementadas en torno a la renovación de la oferta del alojamiento enmarcadas dentro de la estrategia del uso “eficiente” del espacio urbanizado turístico a lo largo de estos últimos años en el territorio insular han habido numerosas “luces y sombras”, cabe destacar que, el proceso más allá de sus resultados evidencia que existe una clara voluntad para contrarrestar o reinvertir los procesos de obsolescencia, deterioro, o pérdida de competitividad turística de los destinos turísticos consolidados y, por ende, el de los propios establecimientos turísticos (hoteleros y extrahoteleros). Así, mientras que en algunos casos y en ciertas fases hemos podido apreciar su éxito, en otras se suceden situaciones de fracaso o de limitada aplicación que en cierta medida nos permite reflexionar sobre la complejidad de “moldear” las políticas turísticas como sistema determinante del éxito turístico, de gran parte de los destinos turísticos en situación de madurez, decadencia o declive, atendiendo a las distintas particularidades, dinámicas territoriales y procesos ocurridos en destinos a escala local.

2.3.2.3 Tercera premisa: La renovación edificatoria derivada de la recualificación de los establecimientos turísticos

La estrategia de recualificación de los establecimientos turísticos se constituye como uno de los factores que también ha contribuido a promover las renovaciones edificatorias más recientes en un contexto de globalización e internacionalización del sector turístico y hotelero a escala mundial. Las inversiones de las grandes empresas hoteleras en destinos vacacionales en materia de renovación son animadas por el fenómeno de expansión internacional y se constituyen como uno de los principales activos para la diversificación y flexibilidad de estos *holdings* empresariales dentro de los principales mercados turísticos (Ramón Rodríguez, 2002).

Situándonos en España, la estrategia de recualificación, como apunta Antón (2012), se fragua inicialmente durante la época de los noventa con un intento claro de mejorar la calidad de los

¹¹ Cabe señalar los diferentes convenios suscritos por parte del Consorcio Urbanístico de Puerto de la Cruz con más de cuarenta establecimientos turísticos de la ciudad portuense para la implementación de un proceso de renovación que se tiene previsto desarrollar o la puesta en marcha del Proyecto “*Nosolocamas*” en colaboración con ASHOTEL que tiene por objetivo prestar un servicio de apoyo a los complejos hoteleros para analizar nuevas fórmulas de negocio de cara a su renovación edificatoria (física y funcional) y que en estos momentos se encuentra en plena ejecución con algunas edificaciones turísticas

establecimientos hoteleros en algunos destinos del litoral español. Cabe destacar, el conjunto de planes españoles que se desarrollan durante este período como los Planes de Excelencia o los Planes de Dinamización que, de acuerdo con Beas (2012), constituyeron una oportunidad para romper con la situación de estancamiento de algunos municipios y conseguir avances en su gestión y reorientación.

Con la puesta en marcha de los primeros procesos de certificación de la calidad turística, los *Planes de Calidad Hotelera* representaron un verdadero avance en materia de renovación de las edificaciones turísticas a través de la innovación, el marketing y el posicionamiento turístico. Se puede decir que las primeras renovaciones impulsadas desde el ámbito privado, se orientaron a consolidar sobre todo, un modelo de “excelencia” de los establecimientos turísticos, buscando mayores resultados más desde el punto de vista funcional que de la parte más “estructural” de las edificaciones. En este sentido, la ejecución de estas operaciones de “remodelación” buscó la mejora de la calidad turística que, como defienden Montero y Oreja (1996), se trataba de un fin prioritario para la revitalización de los destinos turísticos en situación de madurez. Tales mejoras se basaban fundamentalmente en mejorar la atención y los niveles de satisfacción del cliente, atender a los parámetros de la imagen y el diseño de las edificaciones y articular mejoras en el portafolio de productos y servicios turísticos, para atender de forma más adecuada a la demanda de los clientes, poniendo en todo este contexto, más “valor” a la parte intangible (calidad del servicio) que a los elementos físicos (ornato) más susceptibles de deterioro o degradación por el paso del tiempo.

Camisón (2004) destaca algunas iniciativas desarrolladas desde el ámbito privado en el seno de la certificación de la calidad turística, y que fueron pioneras en su momento. Estas resultaron actuaciones muy notables para sentar las pautas de las nuevas formas de gestión turística dentro del paradigma de la sostenibilidad tanto, a escala de destinos turísticos —como es el caso paradigmático de Calviá (Mallorca) — como a escala de establecimientos turísticos. De hecho, en gran parte de estos últimos la gestión ambiental se reconoce como estrategia de negocio, a través de las certificaciones ambientales o de gestión de la calidad turística siendo las más destacadas la del Instituto para la Calidad Turística de España (ICTE) con la “Q” de calidad turística, el reglamento europeo EMAS, el Instituto de Turismo Responsables (ITR) o las normas ISO. Sharpley y Forster (2003) plantean que la calidad es un tema que está interesando cada vez con más fuerza al empresariado turístico, por cuanto pueden aumentar la ventaja competitiva de muchos destinos, especialmente los de sol y playa, que están adoptando este tipo de estrategias para su desarrollo, así como captar un segmento de mercados.

Se trata de una serie de distinciones, marcas y normas que se han ido extendiendo a la par que las buenas experiencias, tanto en establecimientos de tipo independiente como en importantes cadenas hoteleras del sector (Dorta y Méndez). Así por ejemplo, Barceló Hotels & Resorts ha apostado por la domótica en las habitaciones y salones así como por los diseños innovadores y por la implantación de sofisticados sistemas en materia medioambiental; por su parte, Sol Meliá ha optado por un sistema informático capaz de registrar a todos los clientes con sus gustos y preferencias para personalizar aún más el trato y los servicios que ofrece y que en la práctica sintetizan esta “revolución tecnológica” en pro del desarrollo hotelero.

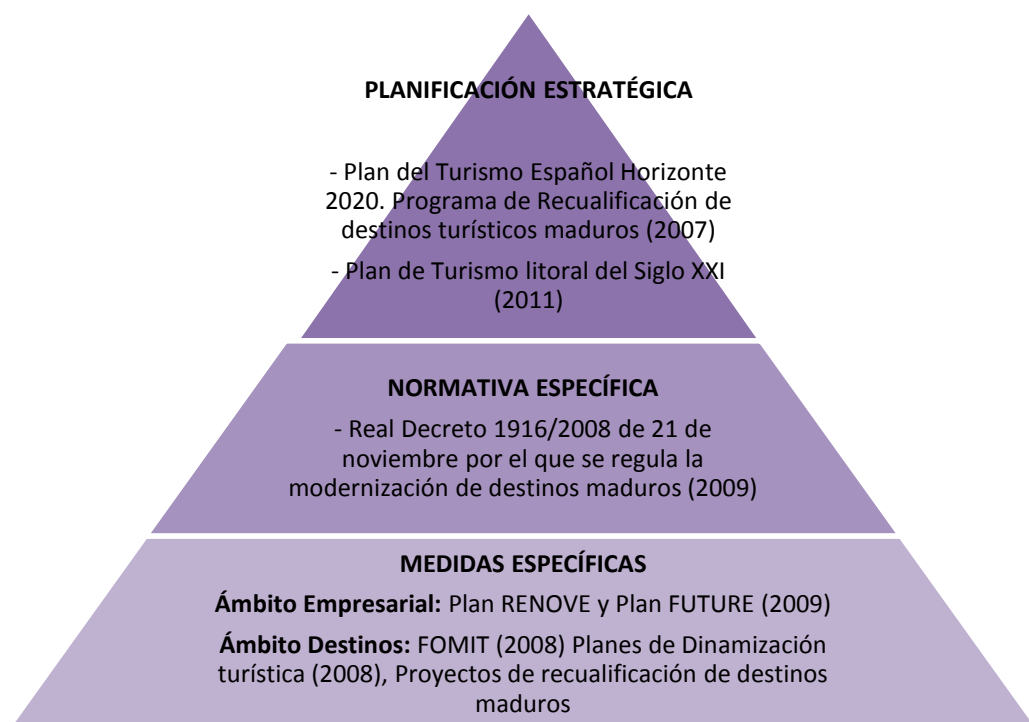
Unas estrategias de recualificación del sector hotelero en destinos turísticos que, de acuerdo con la Dirección General del Turismo (1998) pueden sintetizarse en tres “programas”.

- a) *Andalucía Gran Reserva*. Esta nació bajo la preocupación por parte de la Empresa Pública de Turismo de Andalucía de mejorar la calidad del producto turístico como sistema para prevenir la pérdida de competitividad de los establecimientos turísticos, apostando por un instrumento capaz de actuar sobre la oferta turística para modernizarla y diversificarla (Puig-Durán, 2006). Esto se materializó finalmente de acuerdo con Camisón (2004) en una marca distintiva de aquellos establecimientos hoteleros andaluces que prestaban un excelente servicio de calidad a sus clientes insertados en un modelo de calidad y de marketing.
- b) El *Club de Calidad de Hoteles de Alicante*. Supone una iniciativa creada por y para los hoteles de tipo familiar e independientes de la ciudad y el entorno en un intento de mejorar de forma global y conjunta las prestaciones ofrecidas en términos de comercialización, parámetros físicos, servicios, etc. apostando por la calidad turística como fórmula estratégica.
- c) *Plan de Excelencia Hotelera de Puerto de la Cruz* (1993). Camisón (2004) señala que fue el primer proyecto piloto del Plan Futures, que tenía por objetivo principal la renovación global del destino con base a la calidad turística. Dorta (2010) indica que supuso una estrategia pionera en cuanto que implicaba establecer un plan de acción como respuesta a la situación de obsolescencia que experimentaban gran parte de sus establecimientos hoteleros, y materializándose en 25 hoteles. Se trató de un Plan de Calidad Hotelera que dotaba de mayor competitividad a las empresas del sector del alojamiento mediante la implantación de la calidad como herramienta de gestión y que sirvió como experiencia piloto y base para el posterior nacimiento y desarrollo del Instituto de la Calidad Hotelera Española (ICHE) en 1997.

En fechas más recientes, estos procesos de recualificación hotelera se han ido desarrollados dentro de un contexto donde los propios destinos turísticos en una situación de pérdida de competitividad han aprobado diferentes programas y planes para su renovación. Las políticas que se han ido implementando en el tiempo han ido variando en función del modelo de desarrollo turístico imperante en cada momento como consecuencia de los intereses políticos, económicos o empresariales que hayan motivado dicha implementación en función de las particularidades propias de cada destino o región turística. Esta compleja casuística ha derivado en que el éxito o fracaso de las políticas desarrolladas en materia de recualificación en los últimos años a escala local se hayan visto condicionadas en función de los niveles de cooperación e interacción entre los entes públicos y privados que en cierta medida han contribuido a su puesta en marcha en algunos casos y en otros desarrollarlas de forma muy limitada.

En cualquier caso, desde el ámbito público y privado, se ha suscitado un especial interés en apostar por la recualificación de los establecimientos hoteleros y por ende, intervenir en las operaciones de renovación edificatoria para alcanzar como fin último la “excelencia turística”, independientemente de la fórmula para conseguirlo (vía cualificación, modalidad, especialización, etc.). En este sentido, desde el punto de la Administración Pública, han sido numerosos los instrumentos de la política turística española para instar a la misma. A este respecto, Vera et al (2011) señalan los siguientes indicados en la figura 11.

Figura 10. Instrumentos de la política turística española para la renovación de destinos consolidados



Fuente: adaptado de Vera et al., (2011)

Cataluña, Baleares, Andalucía o Canarias son algunas regiones turísticas que han desarrollado esta estrategia de recualificación hotelera en los últimos como una forma de mejorar la calidad turística de sus destinos tanto, desde un punto de vista de la imagen como del prestigio posibilitando *ad hoc* nuevas acciones para su revitalización. Desde esta perspectiva, se entiende que en su gran mayoría, se viene apostando por un tipo de estrategia caracterizada por la materialización de proyectos de nueva creación hotelera, sobre todo, de categoría superior (4 y 5 estrellas, 5 estrellas lujo y gran lujo) y asociado en algunos destinos turísticos a determinados proyectos de oferta complementaria o de ocio (campos de golf, Spa, centros de ocios, residenciales, etc.). También como una forma de ir “eliminando” aquella oferta turística de menor categoría más “anticuada”, “desfasada” u “obsoleta” como reconocen Ivars, Rodríguez y Vera (2012) para el caso de Benidorm donde, por ejemplo, dentro de su etapa expansiva (1994-2001) se aprobó el Decreto 153/93, de la Generalitat Valenciana, que favoreció la desaparición de pequeños hostales por cierre o por reclasificación a otras categorías superiores.

En Canarias, Simancas (2012) atribuye esta priorización del fenómeno de la cualificación de la oferta turística en base a dos razones fundamentalmente: por un lado, a que este tipo de alojamiento constituye los mayores efectos multiplicadores sobre el tejido económico de las islas, permitiendo captar segmentos de mercado, por lo general, de mayor poder adquisitivo y, por ende, generador de mayor gasto turístico; y por otro, como una forma de “equilibrar” para todo el Archipiélago un tipo concreto de oferta de alojamiento vía modalidad (hoteles) y elevada categoría que, hasta la fecha, se concentraba básicamente en la isla de Tenerife. En el caso de otros destinos turísticos del litoral español como algunos de la Costa del Sol, la Comunidad Valenciana o la Costa Dorada aparte del interés económico, este fenómeno se ha debido entre otras razones a un intento de limitar/regular el crecimiento turístico a favor de medidas de contención y renovación del espacio existente favoreciendo la recalificación del espacio turístico. Así, destacamos el municipio de Calviá (Aguiló et al., 2005), cuyo ejemplo de recualificación hotelera es referente en los últimos años. Asimismo, la de contrarrestar el “déficit” de establecimientos turísticos de 4 y 5 estrellas en un intento de aumentar progresivamente la calidad de las plazas hoteleras primando estas estrategias de recualificación.

Un ejemplo de esta consideración es Benidorm (Alicante). La modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm (2001), con el fin de fomentar la renovación y permitir la reconversión de los establecimientos hacia categorías superiores, posibilitó la construcción de la actual oferta alojativa (Ivars, Rodríguez y Vera, 2012). De hecho, como señalan Vera, Rodríguez y Capdepón (2010) y Navalón, Padilla y Such (2011), la renovación de la oferta hotelera —vía cualificación— ha supuesto una medida de vital importancia para la mejora de la competitividad del espacio turístico como ejemplo de cooperación entre lo público y lo privado. De hecho si

atendemos a algunos de los datos de la estructura de alojamiento hotelero del destino podemos comprobar que se ha pasado de tener un 7,31% de establecimientos de categoría 4 estrellas en 1993 a un 33,80% en 2011, además de la incorporación de los primeros establecimientos de 5 estrellas entre 2006-2011 que hasta la fecha suponen los de mayor categoría en la ciudad turística y que ejemplifican el movimiento inversor empresarial hacia la cualificación (Ivars, Rodríguez y Vera, 2012).

Otro ejemplo lo encontramos en el destino de Vila-seca (Costa Dorada). Según Duro (2012), éste constituye un ejemplo claro de política local de cualificación de la oferta de alojamiento. Así lo demuestra el crecimiento del modelo hotelero de categoría superior en las últimas décadas, pues desde 1989, sólo se han construido hoteles de 4 estrellas y en el 2009 el primero de 5 estrellas. Un modelo de cualificación hotelera que se ha incentivado desde la Administración pública, con el fin de fomentar el crecimiento sostenible de la actividad turística, permitiendo consolidar un modelo de desarrollo turístico a medio y largo plazo en base a la eficacia y eficiencia del espacio existente, a la vez que posibilitando que el 85% de la oferta hotelera sea de categoría superior, constituyéndose como una verdadera referencia estratégica dentro del sector.

Igualmente en algunos enclaves turísticos de la Costa del Sol como Benalmádena, Estepona, o Manilva, etc. el programa de modernización de la oferta hotelera del *Plan Qualifica* ha servido como motor de acción empresarial para fuertes inversiones económicas en *pro* de la renovación de algunas edificaciones turísticas. Ello ha propiciado un aumento de la categoría, mejorando, en la práctica, gran parte de la imagen de obsolescencia que experimentaban (Marín y Navarro, 2011). Unas iniciativas que Navarro (2012) las cifra en 42 hoteles, con una inversión de 34,4 millones de euros, posibilitando notables mejoras en el sector.

Además, desde el punto de vista estratégico de algunas cadenas hoteleras o *holdings* empresariales, estos procesos de recualificación hotelera están sirviendo como base para el crecimiento y expansión del negocio turístico, así como su reposicionamiento y el afianzamiento corporativo en determinados países y destinos turísticos consolidados y emergentes (Ramón Rodríguez, 2002; Fuster et al., 2010).

Aunque la experiencia demuestra que los procesos de renovación edificatoria pueden resultar más intensos en establecimientos de gestión independiente y vinculados a una determinada economía local, como así lo señalan Ivars, Rodríguez y Vera (2013), desde los años ochenta, se aprecia el esfuerzo que están realizando grandes y medianas compañías del sector hotelero, como el caso de algunas cadenas españolas como *Sol Meliá*, *Barceló Hoteles*, *Riú*, *H10*, *Palladium*

Hotel Group, Iberostar Hotels, ServiGroup. Estas han seguido la estrategia de internacionalizar y diversificar sus productos para alcanzar una posición significativa en el mercado turístico (Ramón Rodríguez, 2002), que, aunque, por lo general, presentan rasgos muy estandarizados (estilo, diseño, servicios, productos, etc.) y, por tanto, reduce los niveles de “singularidad” de los mismos como señala Lee (2011), están resultando claves para la modernización de numerosos espacios turísticos a escala nacional e internacional. En la siguiente tabla se señalan algunas de las operaciones de renovación ejecutadas en los últimos años por parte de estas cadenas y grupos hoteleros en destinos vacacionales españoles (Tabla 9).

Tabla 9. Ejemplos de operaciones de renovación edificatoria vía recualificación por parte de cadenas/grupos hoteleros en destinos vacacionales* españoles 2010-2011

Cadena/Grupo	Establecimiento/Categ.	Unidades	Localización	Observaciones
Abba Hoteles	Abba Centrum Alicante/4*	150	Alicante	En abril de 2009 subió de categoría, tras una reforma integral de sus instalaciones
Fiesta Hotel Group	Fiesta cala Llonga/4*	162	Santa Eulalia del Río (Balears)	Reforma integral del establecimiento, que ha permitido elevar su categoría a las actuales 4E. Renovación del diseño y modelo de negocio del hotel orientado a hotel boutique “ <i>only adults</i> ” con aumento a 4*. Mejoras del restaurante, áreas de recepción, lobby y zona bar-piscina con creación jacuzzi además de creación de zona chill-out en la última planta del hotel y zona de tratamiento y belleza “ <i>Despacio</i> ”. Instalación de aire acondicionado en todas las habitaciones, además de cambiar el interiorismo de las mismas.
H10 Hotels	H10 Oasis Moreque/3*	173	Arona	
Hoteles Benidorm	Riviera/3*	106	Benidorm	Permanece cerrado desde 2009 para su reforma integral y posible ampliación, que le llevará a reabrir como 4E con 120 habitaciones y la denominación 'Riviera'
Iberostar Hotels & Resorts	Iberostar Royal Cupido/4*	168	Palma (Balears)	El hotel subió de categoría a 4E en junio de 2010, tras una completa reforma de sus instalaciones, al tiempo que ha pasado a operar sólo para adultos
Inturco Hotels & Club	Parque Golf/AP1LL	104	San Bartolomé de Tirajana	Remodelación de la zona de restaurante (además, nuevo sistema de aire acondicionado y calefacción), el hall y la recepción, las líneas telefónicas y las piscinas. Prevé conseguir aumentar su categoría a 2LL. Inversión: 100.000 €
Luabay Hotels & Resorts	Luabay Lanzarote Beach/AH4*	238	Formentera (Balears)	Reforma integral del establecimiento, cerrado desde 2009, tras la que abrirá con mayor categoría y habitaciones (las ya señaladas).
MLL Bay Hotels	Mediterranean Bay/4*	90	Palma (Balears)	El establecimiento ha sido objeto de reformas, tras las que ha elevado su categoría a 4E y reabierto como 'Mediterranean Bay' (antes, 'Olimpo').
Monarque Hoteles	Fuengirola Park/4*	393	Fuengirola	Ha absorbido una de 2M€ (523.250 € subvencionados por la Junta) entre finales de 2009 y julio de 2010 para la renovación de parte de sus instalaciones y ampliación de servicios (mediante la construcción de un edificio anexo con un centro spa de salud y belleza) y ha elevado su categoría a 4E.

Morasol	Morasol Suites/AH4*	276	Mogán	En 2010, ha destinado 91.955 € a la implantación de sistemas de calidad y gestión medioambiental y a la accesibilidad del establecimiento
Pabisa Hotels	Pabisa Chico/4*	96	Palma (Baleares)	Tras una completa reforma, el hotel reabrió sus puertas en febrero de 2010, con categoría de 4E.
Pollentia Club Resort	Pollentia Club Resort/4*	216	Alcúdia (Baleares)	Ha elevado la categoría del establecimiento a 4E, tras reformarlo.
Protur Hotels	Protur Roquetas Hotel & Spa/5*	311	Roquetas de Mar (Almería)	Reforma integral, tras la que el establecimiento elevará categoría a 5E y reducirá capacidad en 64 habitaciones (hasta las indicadas). También incorporará nuevas zonas de restauración y spa.

Fuente: Adaptado a partir del Censo de hoteles de Hostelmarket. Elaboración propia. *Nota: Por el ámbito de estudio de esta investigación centrado en los destinos turísticos consolidados únicamente se han incluido las operaciones de renovación en establecimientos localizados en las costas de mayor tradición turística de España: litoral Mediterráneo, Costa del Sol y Canarias.

De acuerdo con Fuster et al., (2010), los procesos de internacionalización de algunas de estas cadenas demuestran la voluntad de competir y posicionarse más eficazmente en un escenario global. En este sentido, muchos de los planes estratégicos de futuro de estas cadenas hoteleras pasan por considerar la estrategia de revalorizar los establecimientos de mayor antigüedad para adaptarlos a los estándares de calidad de la cadena. Podemos citar a modo de ejemplo a Iberostar Hotels & Resorts, que, con una inversión de 300 millones de euros durante el 2008 ha afrontado varios proyectos de reforma en algunos destinos de las Baleares o Andalucía (Fuster et al., 2010). Igualmente podemos mencionar a Riú, que, desde el 2012, lleva emprendiendo un ambicioso proceso de renovación de su oferta turística (diseño, nuevos servicios asociados a la gastronomía, singularización, etc..) con una inversión de más de 200 millones de euros en varios destinos españoles (Torremolinos, Sur de Gran Canaria¹² o Tenerife¹³) y otros extranjeros como México (Playa del Carmen), Túnez, Bulgaria o Miami Beach (Florida, EE.UU).

Estos procesos de crecimiento internacional de las cadenas dan respuesta al objetivo de alcanzar una mayor cualificación de los establecimientos turísticos a través de las operaciones de adquisición o renovación de los mismos. Se trata de posicionarse dentro de un segmento de 4 y 5 estrellas. Esta dinámica es muy frecuente en cadenas como Sol Meliá, Barceló Hotels & Resorts u Iberostar Hotels & Resorts como principales cadenas líderes en España (Fuster et al., 2010) o incluso dentro del segmento de lujo asociado a grandes proyectos de urbanización como campos de golf, complejos residenciales, etc. Es el caso de la cadena americana Starwood, con una clara

¹² Véase como ejemplo de modernización de la cadena la renovación del Club Hotel Meloneras con una inversión de 20 millones de euros <http://www.laprovincia.es/gran-canaria/2013/04/30/renovacion-turistica-sur-despegar-riu/528588.html>

¹³<http://www.laprovincia.es/gran-canaria/2013/05/05/tenerife-abre-puertas-riu-recibir-50-millones-oasis/529484.html>

estrategia de posicionamiento basada en importantes proyectos de renovación acometidas en varias edificaciones turísticas de la isla de Hawai.

En este contexto, muchas de estas cadenas siguen optando por la renovación de las edificaciones turísticas existentes vía cualificación cuando se constituyen como activos estratégicos para un aumento de la calidad y adecuarlo a los estándares del mercado como así lo afirman Fuster et al., (2010) para el caso de Barceló. Unos proyectos que suelen tender en función de los destinos hacia la innovación turística y tecnológica, captando nuevos mercados competitivos y diversificando sus productos con el fin de atender a los diferentes segmentos de demanda.

Del mismo modo, la cadena hotelera *H10* puede considerarse como un ejemplo de buenas “praxis” en materia de renovación. En este sentido se reconoce la gestión de más de 11.000 habitaciones en muchos destinos turísticos de primer orden. Está acometiendo importantes inversiones para la renovación/cualificación de las instalaciones turísticas como parte de su estrategia de mejora de la calidad turística. Este proceso de modernización hotelera ha sido especialmente patente en destinos consolidados con una oferta turística antigua como el caso de Canarias, donde la política estratégica de la empresa se ha basado en una mejora progresiva de gran parte de las instalaciones turísticas a través de la diversificación de los productos preexistentes con nuevas alternativas de ocio, la búsqueda de nuevos patrones de imagen más orientados al estilo vanguardista o contemporáneo, o incluso, la especialización y tematización hotelera para captar determinados segmentos de demanda.

Destacamos algunas intervenciones como el H10 Conquistador de 4 estrellas (Arona, Tenerife), donde la renovación en 2011 del hotel se ha orientado fundamentalmente a la mejora de la estructura funcional de la instalación, con la inclusión de diversas novedades orientados hacia una mejora de la restauración (nuevo restaurante italiano, nuevo Bar, Mike’s Coffee) y el servicio. También en el mismo destino, la “renovación exprés” en el 2009 del Hotel H10 Gran Tinerfe construido en 1969 de 4 estrellas, cuya modernización hotelera en dos meses, se basó especialmente en la búsqueda de activos para el descanso y el relax de la clientela, con intervenciones que estuvieron enfocadas hacia la mejora de la amplitud de los espacios preexistentes y la creación de nuevas zonas de esparcimiento. Por último, destacamos la renovación del Hotel Oasis Moreque de 3 estrellas, reconvertido en el Hotel H10 Big Sur “Boutique” de 4 estrellas, con una instalación totalmente renovada que evidencia el interés por la singularización de la oferta y la diferenciación con respecto a otros establecimientos competidores en el modelo de negocio de “only adults”.

Igualmente destacamos otras operaciones de cualificación acometidas por cadenas de proyección internacional, como *Palladium Hotel Group*, que presenta en la actualidad un amplio espectro de establecimientos turísticos de primera categoría principalmente en España y Latinoamérica (México, Rep. Dominicana, Jamaica, Brasil, etc.). Resulta destacable la importante renovación en la década de los 2000 bajo la marca *Fiesta Hotels & Resorts* dentro de la temática de la música, en destinos como Ibiza con el Fiesta Hotel Palmyra, que aumentó de categoría pasando de 3 a 4 estrellas, o el Hotel Fiesta Cala Llonga, con la reforma integral del establecimiento. Asimismo, cadenas de ámbito nacional como *Servigroup* que cuenta en la actualidad con más de 8.500 camas turísticas localizadas especialmente en el litoral mediterráneo español y que a lo largo de los últimos años ha venido llevando una política de modernización de la oferta hotelera como estrategia de negocio dentro del sector con algunas intervenciones considerables como en Benidorm, con la renovación de los hoteles Servigroup Pueblo Benidorm y hotel Servigroup Orange, que le ha servido para consolidarse paulatinamente como una de las cadenas de mayor representación en la Comunidad Valenciana.

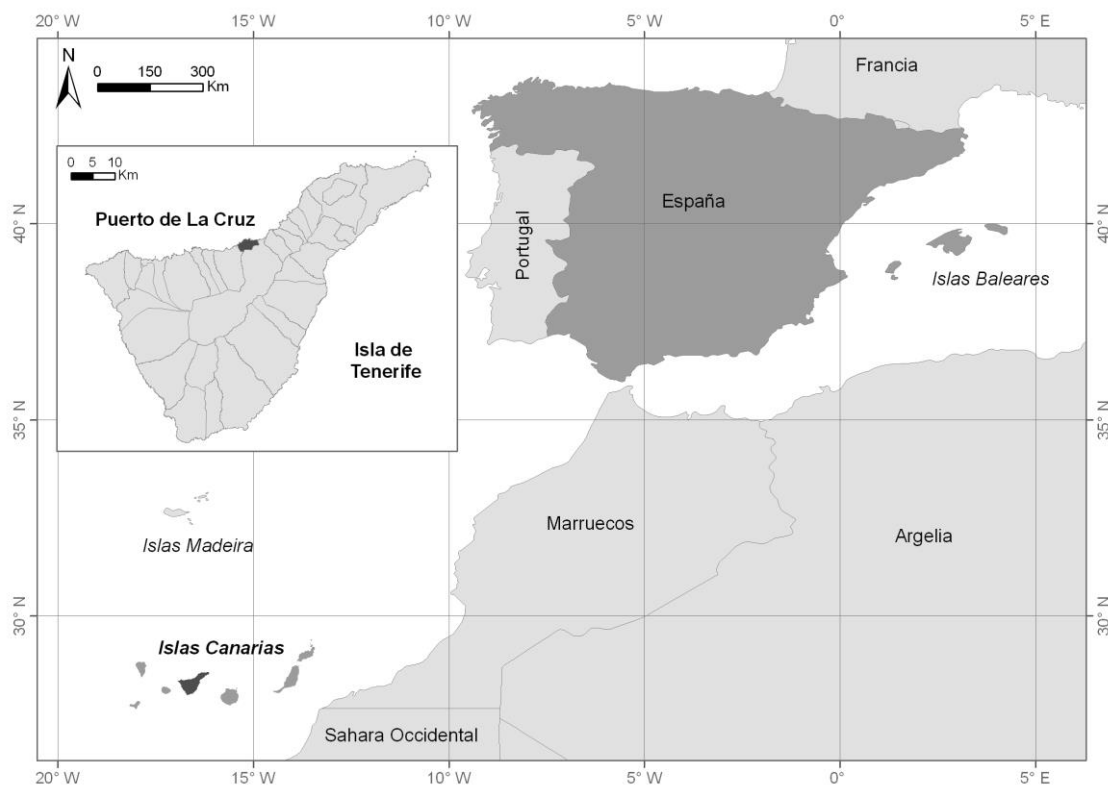
En definitiva, la estrategia de recualificación hotelera se constituye en la actualidad como un elemento para reinvertir los procesos de decadencia o depreciación en gran parte de los destinos turísticos consolidados en la que el segmento vacacional tiende hacia una reconversión más que a un aumento de las plazas turísticas. En este sentido, esta estrategia de aprovechar la edificación existente resulta crucial para entender los actuales procesos de renovación de la oferta turística de alojamiento que ante todo buscan la “excelencia” del sector apostando claramente por un tipo de oferta de alojamiento de categorías superiores de 4 y 5 estrellas que en la práctica está resultando el modelo elegido para la reestructuración de estos destinos.

La relevancia y justificación del tema de investigación

2.4 Caracterización del destino turístico Puerto de la Cruz como ámbito de estudio

Puerto de la Cruz es un área turística de menos de diez kilómetros cuadrados localizada en el norte de Tenerife dentro Valle de la Orotava, siendo el municipio más pequeño de la comunidad Autónoma de Canarias (mapa 1). Alberga una población de 28.929 habitantes (INE, 2013) poseyendo un entramado urbano muy complejo, donde coexiste la actividad turística con la residencial derivada de su evolución histórica como ciudad. En el frente urbano es donde se concentra la mayor actividad económica del destino y donde se sitúan los espacios de mayor atracción turística. Así pues, alberga la zona de Martiánez, donde se incluye por ejemplo la atracción del Lago Martiánez, el casco, con el Muelle Pesquero y la zona comercial abierta, hasta el Barrio de Punta Brava al oeste, que acoge, una de las playas existentes del destino, Playa Jardín, y el parque zoológico, Loro Parque, uno de los principales reclamos turísticos del área.

Mapa 1. Localización del destino turístico Puerto de la Cruz (Tenerife, España)



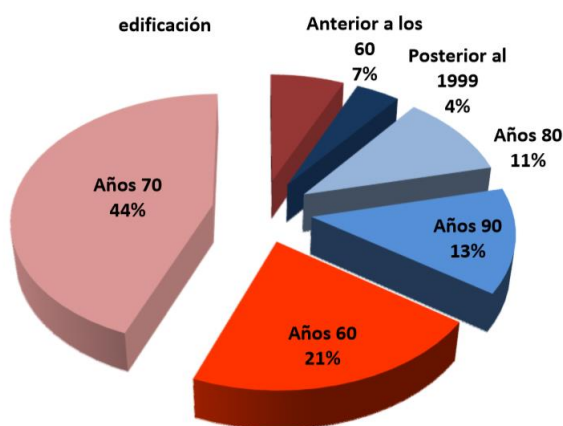
Fuente: Elaboración propia a partir de software libre <http://www.diva-gis.org/Data> country boundaries

2.4.1 El Puerto de la Cruz en cifras

Debido a la profusa cantidad de información acerca de Puerto de la Cruz, este punto se desarrollara de forma esquemática atendiendo a los principales resultados del *Plan para la rehabilitación de las infraestructuras turísticas de Puerto de la Cruz* (2011). De esta forma, se pretende ofrecer una visión general del estado de la cuestión pero fundamentalmente atendiendo al análisis de la oferta de alojamiento. Así, pues, señalamos los puntos de mayor relevancia:

- El destino puede considerarse como un destino complejo, con densidades y tipologías hoteleras muy diversas, con áreas muy diferenciadas en cuanto a distribución de activos y de recursos turísticos, tanto los tangibles como los intangibles.
- Desde el punto de las plazas turísticas, se estima que haya 22.721 según las fuentes oficiales disponibles (TURIDATA y Policía Turística). No obstante, en 2013 se identifican en explotación turística 19.829 plazas. A las plazas en explotación se suman otras 317 plazas que están en explotación sin licencia. Con lo cual se contabilizan 20.398 plazas en explotación y unos 96 establecimientos de alojamiento turístico, aunque la actividad turística se mantiene en 75 de ellas.
- Tres cuartas partes de la oferta de alojamiento turístico tienen una antigüedad de más de 30 años en el mercado, consecuencia del fuerte desarrollo de la oferta en el período 1962-1972 donde se construye gran parte de las plazas disponibles, por lo que se trata de una oferta “vieja” desde el punto de vista de la edificación (gráfico 1).

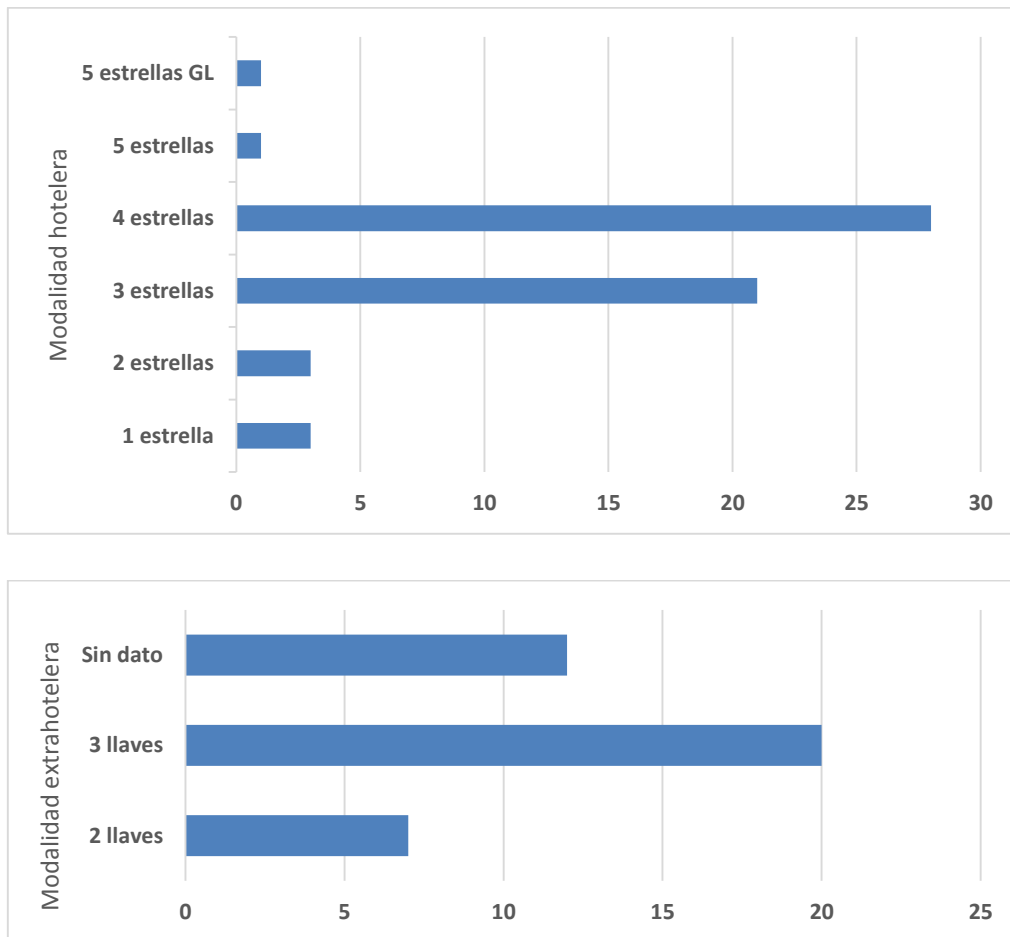
Gráfico 1. Distribución del número de plazas según año de edificación



Fuente: PRIT (2011)

- En el caso de la categoría, buena parte de la oferta hotelera y extrahotelera se encuentran o superan las 3 llaves y 4 estrellas, además de albergar dos establecimientos de 5 estrellas, uno de ellos, con la distinción de gran lujo (gráfico 2).

Gráfico 2. Distribución de alojamientos turísticos por categoría hotelera y extrahotelera

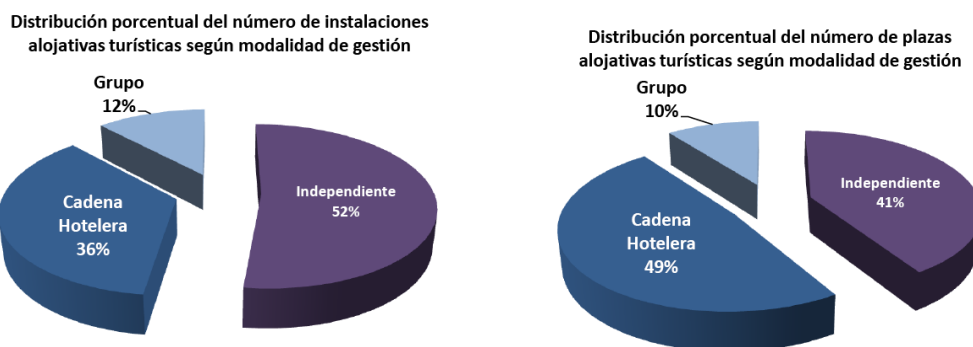


Fuente: PRIT (2011). Elaboración propia

- Se ha identificado en el destino 1.063 plazas que, estando residencializadas, aún ostentan licencia de alojamiento, por lo que se requiere de su regularización.
- En relación con la gestión de los establecimientos cabe señalar el importante desarrollo de las cadenas hoteleras, ocasionando que el mercado turístico de Puerto de la Cruz haya pasado a depender en mayor medida de estas cadenas. No obstante, la situación actual es dual. Así, mientras que los establecimientos independientes predominan en número (el 52%), no sucede lo mismo en relación con las plazas, en la medida en que los alojamientos asociados a cadenas controlan el 48,5% de las mismas; esta circunstancia se deriva, entre otras razones, de la mayor capacidad media de los establecimientos (376 plazas de las cadenas frente 224 de los alojamientos

independientes). De hecho, la única excepción son los cuatro grupos empresariales locales, así como algunos casos hoteles que, aunque se gestionan por sus mismos propietarios, se han integrado para compartir ciertas decisiones de compra, producción, financiación, gestión y comercialización en busca de economías de escala.

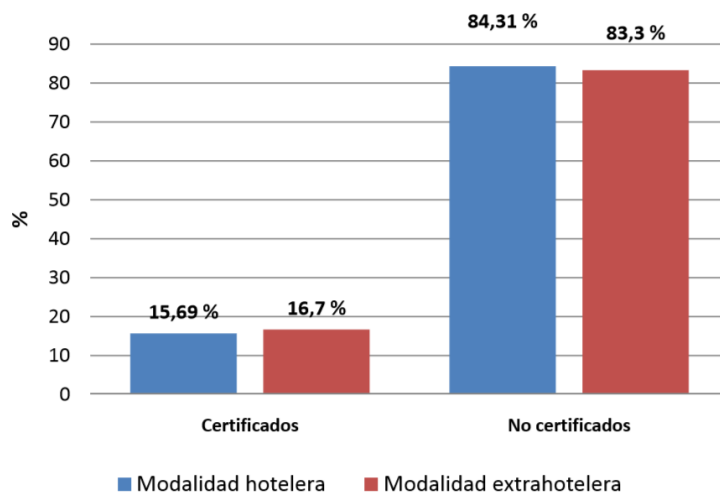
Gráfico 3. Formas de explotación de la oferta turística de Puerto de la Cruz



Fuente: PRIT (2011)

- En relación con la calidad hotelera, los alojamientos turísticos en ambas modalidades presentan un bajo nivel de certificación de reconocido prestigio. Así, los escasos establecimientos que han optado por certificarse lo han hecho en la ISO 14001 y la “Q” de la calidad turística. Unos datos bastante pobres si tenemos en cuenta que el destino, actuó como ciudad pionera en el proyecto piloto de implantación de los Planes de excelencia y calidad hotelera durante los años 90 (gráfico 4).

Gráfico 4. Grado de certificación de la calidad por modalidad alojativa



Fuente: PRIT (2011)

- El destino presenta una importante debilidad en cuanto a rentabilidad empresarial. Esta debilidad puede evidenciarse, para el caso del sector hotelero, a través del RevPAR por el Barómetro de Rentabilidad y el Empleo de los destinos turísticos españoles elaborado por Exceltur. La rentabilidad hotelera de los últimos años del destino, se sitúa muy por debajo de la existente en las islas y de los principales municipios vacacionales de España.
- Puerto de la Cruz ocupa el puesto 11º en empleo turístico total de los destinos vacacionales españoles, con un total de 5.568 empleados en el sector. El año 2011 ha experimentado un crecimiento del 2,3%, mejorando estos datos en el último año.
- Los perfiles de turistas alojados en los establecimientos turísticos se diferencian a lo largo del año y según tipologías de alojamiento. Los españoles tienen un marcado comportamiento estacional, concentrándose en los meses de verano, mientras que alemanes y nórdicos tienen mayores niveles de afluencia durante el invierno. A su vez, el uso de hoteles de mayor categoría como fórmula de alojamiento es mayoritaria entre los alemanes, británicos y españoles, mientras que los nórdicos muestran una mayor predilección por el uso de apartamentos. El mercado canario constituye un apoyo para los alojamientos de Puerto de la Cruz oscilando entre el 2,3% de enero y el 9,4% de agosto de 2010.
- En referencia al gasto turístico, aunque el gasto en origen es menor, el gasto en destino es ligeramente mayor que la media insular, lo que demuestra la gran actividad de los turistas que viajan a Puerto de la Cruz, relacionado con las salidas y excursiones a otros puntos de la isla. No obstante, la ocupación media está por debajo del 70% y el destino no alcanza con regularidad el millón de visitantes cada año.

2.5 Puerto de la Cruz. Un destino consolidado con necesidades de renovación

2.5.1 Estado de la cuestión. Breve revisión sobre la aplicación del CVDT en Puerto de la Cruz

De acuerdo con las diferentes teorías, consideramos que el modelo de Butler (1980), aún con todas sus debilidades, resulta un modelo válido y adecuado para sostener nuestro discurso científico y su aplicación al destino Puerto de la Cruz. Así, los distintos autores lo han situado en una fase de madurez (Oreja y Montero, 1995, 1996, 1997 y 2000; Gutiérrez y Oreja, 1998; Martín Martín, 1998; Cáceres, 2001; Martín Azami, 2002, 2004, 2007; Álvarez Alonso, 2004), llegando, incluso, más recientemente, a ubicarlo en fases de postestancamiento, declive o decadencia.

En la abundante literatura sobre Puerto de la Cruz, el uso de calificativos usados para determinar el estado “turístico” del destino ha sido muy abundante y fundamentalmente con connotaciones negativas, especialmente a partir de mediados de los años 80, cuando el destino empieza a mostrar signos de deterioro. Esta tendencia ha sido creciente y en los últimos años se ha visto aumentada esta crisis de “marca” que la ha llevado a convertirse en un destino “muerto”, “acabado” “poco renovado”, “del IMSERSO” como algunas de las referencias más utilizadas en los medios de comunicación y divulgación oral y escrita (anexo 1).

La conclusión general de gran parte de los autores que han analizado el destino desde el punto de vista del CVDT es que el Puerto de la Cruz se encuentra inmerso en una fase de madurez. Un concepto el de “madurez”, que dentro de la literatura turística y aplicado a un destino o espacio turístico concreto, ha tenido numerosas acepciones y significados a lo largo de los últimos años, sobre todo a partir de las teorías que han intentado “modelizar” la evolución de los destinos turísticos, aunque no se haya conseguido demostrar ni predecir hasta la fecha de forma taxativa el desarrollo futuro de los destinos turísticos tal y como señala Prideaux (2000). No obstante, el significado del concepto de la madurez se asocia fundamentalmente a la pérdida de la calidad y la competitividad del destino, siendo desde el punto de vista “realista”, reconocido como una de las fases más críticas en la evolución de un destino por cuanto la misma implica un elevado grado de incertidumbre futuro, tal y como señalan Gonçalves y Àguas (1997). Sin embargo, quizás la acepción más acertada dentro de la literatura turística al uso, sea el que plantea los autores Picornell y Ramis (2010), donde reconocen este estadio, como la culminación del desarrollo turístico en la evolución del destino. Teniendo en cuenta esta fase, la madurez se presenta como el paso previo a una situación posterior del destino turístico que tiende hacia el

declive. Una fase, que para Cooper (1994), se explica una vez excedida la capacidad de carga del destino.

Con respecto a los estudios de mayor aplicación empírica que se han llevado a cabo sobre el destino turístico cabe recordar que desde finales de los 90 ya se venía acuñando el término de “madurez” para calificar el estado de Puerto de la Cruz. Entre las publicaciones más relevantes podemos destacar las de Oreja Rodríguez y Montero (1996 y 1997), en las que Puerto de la Cruz se tomaba como destino “laboratorio” para explicar posibles estrategias e instrumentos de aplicación al destino con el objetivo de su revitalización. Teniendo en cuenta, que se partía de la base de estar ante un destino turístico maduro y con signos claros de deterioro, se tomó en consideración aspectos como la excelencia turística y la calidad hotelera como uno de los objetivos a alcanzar por parte de un destino turístico dentro de esta fase del ciclo.

Álvarez Alonso (2004) se centró de una forma más exhaustiva, en la aplicación de la teoría del ciclo de vida de Butler (1980) en función del desarrollo turístico de Puerto de la Cruz. Así incidió en la correspondencia de las diferentes fases del modelo con la propia evolución histórica de esta área turística. Para ello, el autor realiza un estudio pormenorizado de las diferentes fases describiendo los distintos momentos y acontecimientos que determinan los cambios, desde la fase de inicio de la actividad turística hasta su estancamiento y actual denominación como destino “obsoleto”. De hecho, se debe fundamentalmente a tres factores:

- a) La progresiva pérdida de imagen del destino turístico Puerto de la Cruz a favor de una urbanización excesiva, deteriorando el paisaje, agravado por la falta de promociones serias, correctamente diseñadas y bien presentadas.
- b) Las deficiencias e insuficiencias de las infraestructuras, los equipamientos y los servicios y la falta de diseño y ejecución de un plan integral de actuación (de excelencia) en materia de turismo que afecte a todo el norte de Tenerife capaz de ofrecer un producto turístico diferenciado.
- c) La obsolescencia de la infraestructura alojativa y la no construcción de nuevas plazas hoteleras, consecuencia del desinterés empresarial probablemente, por falta de incentivos y perspectivas que permitan implementar estrategias que faciliten la renovación de la misma, para lo cual resulta imprescindible el acuerdo entre empresarios, administración y agentes sociales.

Más orientada hacia la fidelización del turista, Martín Azami desarrolla varias publicaciones, cuyo objeto de análisis y estudio se han centrado en el destino turístico Puerto de la Cruz como destino en fase de madurez. Entre ellas, podemos señalar su estudio sobre las alternativas

estratégicas de fidelización en destinos turísticos maduros (2002), en la que, tomando como referencia la teoría de ciclo de vida de los destinos turísticos de Butler (1980), aplica un modelo en el que se insta a una mejor gestión del propio espacio turístico. Asimismo, Puerto de la Cruz es objeto de su tesis doctoral (2005), donde realiza un análisis exhaustivo sobre los determinantes estratégicos de la fidelidad del turista; en este caso, la autora plantea la implementación de la fase de rejuvenecimiento a partir de la estabilidad del número de turistas. En este sentido, la fidelización se conforma como una de las claves estratégicas para el desarrollo positivo y reinvertir la tendencia decreciente del destino. Igualmente en otras aportaciones científicas realizadas con posterioridad, ha seguido utilizando la ciudad turística como centro de sus investigaciones, procediendo a analizar y medir la fidelidad del turista mediante la aplicación del modelo Rasch. Ello también lo ha hecho en otras investigaciones individuales (2005, 2006, 2007), y colectiva (Martín Azami y Armas, 2006; Martín Azami, Parra López y Oreja Rodríguez, 2006; Martín, González y Martín, 2011).

La explicación de la evolución del modelo turístico de Puerto de la Cruz durante este siglo XXI ha seguido siendo bastante atractivo para los estudiosos del turismo, que ven en este destino del litoral un magnífico “centro experimental” para explicar ciertas dinámicas de desarrollo en el sector turístico. Es el caso de Rodríguez (2004), desde el campo y la percepción de la Sociología. Igualmente desde el campo de la economía, destacamos los trabajos de Ramos et al. (2004) o González Pérez (2012), que confirman a través de sus investigaciones la madurez del destino. Más recientemente, Ledesma (2012), desde el campo de la Geografía, ha vuelto a incidir en la teorización del modelo turístico de Butler (1980) aplicado a Puerto de la Cruz, planteando que la actual fase en la que se encuentra el destino es el *declive*, instando hacia un nuevo cambio del modelo turístico, poniendo en alza los valores culturales y ambientales como estrategia y motor principal del destino de cara a los próximos años.

2.5.2 La necesidad de renovación de Puerto de la Cruz en los modelos de evolución de los destinos turísticos

Podemos decir que el Puerto de la Cruz en los últimos años ha trascendido de la fase de la madurez hacia una etapa posterior del modelo, en este caso, crítica, por cuanto se sitúa —siguiendo el propio modelo de Butler— en una fase de declive y, por ende, bajo el principio o fenómeno de la obsolescencia. Una situación, que como veremos en este documento, atiende a hechos concretos a partir de factores endógenos y externos (Johnston, 2001a), que explican la transición de una fase del modelo a otro.

Dentro de este contexto, Puerto de la Cruz resulta un destino turístico que pese a contar con unas características idóneas y unas fortalezas intrínsecas que le dieron un reconocido prestigio en el pasado, no ha sabido en los últimos años, armonizar un modelo turístico acorde a las propias necesidades del mercado turístico ni a las versátiles “modas” que se han ido imponiendo a lo largo del tiempo en el sector. En este contexto, el paulatino proceso de depreciación turística de Puerto de la Cruz se ha puesto de manifiesto, especialmente en la prensa, internet y desde los propios *stakeholders* locales de la ciudad turística:

- En el primer caso, cabe señalar el repetido mensaje que se ha ido comunicando durante los últimos años por parte de los medios de comunicación que Puerto de la Cruz es un destino turístico *obsoleto, hundido, muerto, sin vida, sin futuro*, etc., expresiones y calificativos que se expresan con cotidianidad en base a la falta de políticas turísticas adecuadas para la renovación y el resurgimiento de la ciudad turística, ante la inexistencia de medidas correctoras que articulen el proceso de cambio y renovación.
- En el segundo caso, son numerosas las afirmaciones sobre el estado de decadencia del espacio turístico en internet. Así, existe, un alto porcentaje de comentarios que contrastan y confirman lo reflejado en la Encuesta de Satisfacción del Cabildo de Tenerife, tales como “malas playas”, la existencia de “mucho oleaje” o “poco sol” en referencia al clima. Asimismo, resulta habitual, la valoración sobre la degradación y el deterioro de muchas de las edificaciones de alojamiento turístico (anexo 2) desde el punto de vista físico y funcional (figura 11).

Figura 11. Algunos comentarios del análisis sobre la imagen proyectada en la oferta de alojamiento en el Puerto de la Cruz en redes 2.0

- *Creo que, como suele ocurrir en ese tipo de hoteles del Puerto de la Cruz, no le iría mal una remodelación.*

- *En general los hoteles del Puerto no se destacan por sus grandes piscinas*

- *Le iría bien algo más de mantenimiento.*

- *En general le hace falta una reforma, por dentro es bastante antiguo y sombrío.*

- *Sólo faltaban Pajares y Estesos. Los que regentan este negocio piensan que aún están en el boom del turismo de pandereta que surgió en España en los años '70.*

Fuente: PRIT (2011) a partir de los resultados obtenidos de Booking y Tripadvisor

- Finalmente, la valoración por parte del empresariado y restantes agentes turísticos locales vienen a expresar que el destino tiene unas potencialidades muy importantes, pero que han estado mal gestionadas tanto por la administración,

como por parte del propio empresariado durante estos últimos años, con una falta de liderazgo clara y manifiesta y un déficit de cooperación entre ambos entes. Ello ha imposibilitado cualquier reacción y acción para mejorar la ciudad turística y orientar el modelo turístico a los tiempos actuales.

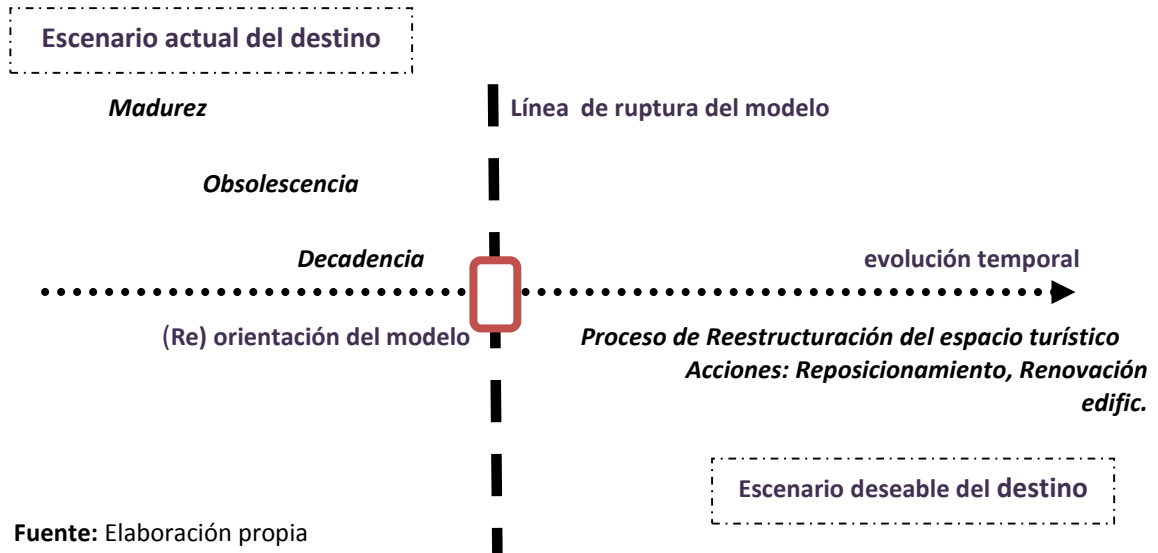
Esta situación ha generado, que, en la actualidad, la ciudad turística esté inmersa en un ciclo totalmente negativo que se ha ido dilatando en el tiempo a la par de su propio agravamiento, debido a la *«saturación de la oferta alojativa, el estancamiento de la demanda, la captación del segmento de turismo español de primera y terceras edades, la continua pérdida de peso relativo del turismo de hoteles, la insuficiencia de las infraestructuras y los equipamientos o la obsolescencia de la planta alojativa han sido algunos ejemplos de ellos»* (Álvarez, 2004).

Llegados a este punto, reconocemos que el destino Puerto de la Cruz se encuentra en una fase de decadencia y declive. Ante esta situación, la justificación de este trabajo se debe entre otras razones al hecho de que, el destino turístico necesita de la articulación de fórmulas concretas para contrarrestar este proceso decadente del destino. En este caso concreto, utilizaremos la renovación edificatoria turística como principal objeto de análisis, considerando que, dicha estrategia se reconoce como una de las estrategias claves para la mejora y modernización del destino. Por tanto, se justifica la relevancia de reconocer en profundidad el proceso de renovación de la oferta hotelera como punto de partida y como base para establecer una relación coherente entre lo que ha ocurrido en el pasado y el estado actual de la edificación turística en el destino.

Si bien la modernización de la oferta de alojamiento constituye un elemento fundamental dentro de los procesos de reestructuración de los destinos, debemos señalar que, teniendo en cuenta las distintas teorías promulgadas, su relevancia podría derivarse dentro de la estrategia de reorientación promulgada por Agarwal. Se trata de una estrategia donde se produce un reconducimiento, que pudiera servir como base para establecer un nuevo modelo territorial y turístico de la ciudad como escenario “deseable” de futuro y donde la renovación de la oferta turística se planteara como uno de las acciones prioritarias dentro de dicha estrategia. Así, podemos señalar que en la actualidad, Puerto de la Cruz se encuentra en un proceso de transformación donde se ha apostado precisamente por las estrategias de reorientación del modelo turístico (pasando de una estrategia de sol y playa a un segmento de tipo urbano-cultural-turismo activo) y la implementación de medidas de reposicionamiento para su mejora y modernización (diseño y promoción de nueva marca e imagen turística, incorporación y diversificación productos turísticos, etc.).

En cualquier caso, si bien, las citadas acciones se articulan como estrategias principales de la reestructuración del destino, y, conocedores de la dificultad para determinar cuál de las opciones sería más factible en el territorio teniendo en cuenta su naturaleza teórica, resulta interesante advertir que en la realidad de Puerto de la Cruz bien podrían valer las diferentes estrategias de cada una de las teorías analizadas y englobarlas en el concepto de reestructuración (figura 12).

Figura 12. Evolución tendencial deseable del modelo turístico Puerto de la Cruz



Los antecedentes de investigación

2.6 Revisión de la literatura en materia de renovación edificatoria

Las referencias académicas sobre la renovación edificatoria (física/funcional) vienen consolidándose desde mediados de la década de los 80 a partir de la necesidad de contrarrestar la pérdida de competitividad de muchos destinos turísticos consolidados con una oferta de alojamiento con necesidades de adaptación y modernización a la demanda turística. La literatura turística reconoce en la renovación de la oferta de alojamiento una parte clave dentro de las diversas estrategias de reestructuración para los destinos maduros con perspectivas de mejora.

La estrategia de la renovación edificatoria de la oferta turística a través del modelo postfordista plantea la toma en consideración de las necesidades de la demanda, esto es, a través de la adaptación de la oferta turística existente (infraestructuras, actividades y servicios) de acuerdo con García Cruz (2009). En la práctica, esta adaptación de los destinos consolidados a un “modelo obsoleto” (Urry, 2000) depende, en gran parte, de la puesta en marcha de nuevas formas de gestión y planificación turística, así como de la implementación de ciertos elementos de atracción que estimulen y den respuestas a las múltiples y variadas formas de entender el turismo del siglo XXI ante la necesidad de “reinventar” estos destinos (Vera Rebollo et al., 2011) ante las versátiles tendencias de consumo.

Para ello, los establecimientos turísticos se consideran como elementos estructurales del espacio producido del urbanismo del siglo XX (McNeill, 2008) y fundamentales como parte de las estrategias de renovación urbana. Podemos determinar, que los hoteles son uno de los grandes activos en el destino turístico y, por tanto, actúan como referentes indispensables para el desarrollo y acompañamiento vacacional de cualquier turista dentro de las áreas turísticas. La importancia de corregir sus déficits y problemas de deterioro u obsolescencia, derivados de los desajustes estructurales de los propios destinos turísticos con el transcurrir de los años o por la falta de control durante las fases de expansión de la misma (Antón, 2012), suponen un deber inexcusable para afrontar los nuevos retos de esta nueva era turística.

La renovación de los establecimientos se erige como una de las tres generaciones de estrategias multisectoriales dentro de los procesos de transformación de los destinos turísticos a escala local. Según Antón (2012), ésta aporta complejidad e innovación y asimismo, supone una

estrategia de reestructuración (Anton, 1997; Santos y Fernández, 2010; Vera et al., 2011) de los destinos turísticos consolidados en situación de declive, obsolescencia o pérdida de competitividad turística en función de la terminología utilizada (Vera et al., 2011). Del mismo modo, se revela como una estrategia clave de cualquier política de reposicionamiento competitivo de acuerdo con Dorta, Simancas y García (2011) o de reconversión con el fin de recuperar su competitividad y reposicionarlos en los mercados turísticos (Simancas, 2010).

Desde el punto de vista teórico, la estrategia de renovación edificatoria de los destinos turísticos consolidados ha venido fundamentalmente desarrollándose en el marco de la teoría del ciclo de vida (Butler, 1980) así como en sus adaptaciones o revisiones más importantes que han contribuido a enriquecer el debate conceptual sobre la distintas formas de evolución teóricas de los destinos turísticos y a incidir en las diferentes formas de extensión del ciclo como parte de las estrategias de “rejuvenecimiento” de estos destinos en masa (Priestley y Mundet 1998; Johnston 2001; Agarwal, 2002 y 2006; Butler, 2006 a y b).

También dentro de los denominados procesos de reestructuración hotelera en los que han incidido autores como: Urry (1987), Tarrant (1989), Bagguley et. Al (1990), Morgan (1991), Marchena, Gómez y Vera (1995), Curtis (1997), Cooper (1997), Anton (1997 y 2011), Clegg y Essex (2000), Agarwal (2002), Vera y Baños (2010), Santos y Fernández (2010), Hernández y Santana (2010), López Olivares (2011), Simancas (2011), Duro (2012), González Reverté (2012) o López y Ferreres (2012). Para ellos, la renovación de los establecimientos alojativos se ha planteado como una estrategia estructural para los procesos de modernización y actualización de las propias edificaciones turísticas y como parte del proceso de mejora de la competitividad y calidad de los destinos turísticos.

Los establecimientos turísticos se conciben como verdaderos “activos” de los destinos y como parte de este potencial turístico, la renovación hotelera se reconoce como eje indispensable para los procesos de mejora e incremento de la competitividad, así como para el reposicionamiento en el mercado turístico de los mismos. En este sentido, la renovación de la oferta turística desempeña un rol muy importante desde una doble vertiente: tanto por prevenir o superar la obsolescencia, el deterioro o la “mala” imagen de las edificaciones turísticas que puede representar una pérdida de calidad turística al destino (incluyendo procesos de demolición y esponjamiento o reconversión), como para incrementar los niveles de excelencia y calidad turística de los destinos incidiendo en la cualificación de la oferta.

Si bien es cierto que, por lo general, las referencias académicas disponibles no se centran específicamente en la renovación edificatoria como objetivo principal de las investigaciones, por

cuanto abordan un espectro de mayor amplitud, se reconoce en gran parte de las mismas, el potencial de este tipo de estrategia como parte de los procesos de transformación de muchos destinos acusados por este fenómeno. Así, a lo largo de esta última década, las menciones a los procesos de modernización de la oferta de alojamiento turística han sido objeto de cuantiosas referencias académicas de vital interés para esta investigación, entre las que destacamos: Anton (1993 y 2004), Archer (1995), Donaire y Mundet (2001), Agarwal (2002), Potter y Phillips (2004), González et al. (2006), Camisón (2009), Chinchilla (2009), García Cruz (2009), LLorca (2009), Vera, Rodríguez y Capdepón (2010), Santos y Fernández (2010), Fuster et. al. (2010), Simancas (2010, 2011 y 2012), Obiol y Ferrandis (2011 y 2012), Dorta, Simancas y García (2011), Ivars, Rodríguez y Vera (2012 y 2013). Estos autores, han corroborado la idea de que esta estrategia contribuye a la mejora de la renovación de las propias áreas turísticas, demostrando su incidencia y capacidad de transformación para destinos turísticos consolidados a escala local.

Esta situación se ha ido consolidando en el tiempo, sobre todo en la última década, a la par de un mayor interés en el estudio de esta materia por parte de disciplinas científicas como la Geografía del Turismo, fortaleciendo líneas de trabajo y desarrollando proyectos de investigación tanto a escala regional como nacional sobre destinos turísticos maduros del litoral. Entre ellos, los proyectos financiados en el período 2008-2011 por el Plan Nacional de Investigación Científica y Desarrollo Tecnológico. Ministerio de Ciencia e Innovación (MICINN) destacando tres: a) “Renovación de los destinos turísticos consolidados del litoral: nuevos instrumentos para la planificación y gestión” (IP: Fernando Vera Rebollo); b) “La geoeconomía y la geopolítica turística. Análisis de la glocalización turística balear, implicaciones socioambientales” (IP: Onofre Rullán Salamanca); c) “Innovación territorial y modelos de desarrollo en destinos turísticos litorales. Análisis a diferentes escalas espaciales” (IP: Salvador Anton Clavé). Se trata de unos estudios que han venido desarrollándose fundamentalmente en el seno de diferentes grupos de investigación de algunas universidades españolas, como los grupos de investigación de Sostenibilidad y Territorio (GIST) de la Universidad de les Illes Balears, Análisis Territorial y Estudios Turísticos (GRATET) de la Universidad Rovira i Virgili de Tarragona, Instituto Universitario de Turismo y Desarrollo Económico Sostenible Tides de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, así como del Instituto Universitario de Investigaciones turísticas de la Universidad de Alicante.

Estos grupos de trabajo se han convertido en verdaderos referentes en el campo de la renovación en el territorio nacional, generado un volumen de producción científica muy notable dentro de esta línea de investigación, entre las que destacamos las de Aguiló, Alegre y Juaneda (2002), Aguiló y Alegre (2004), Agarwal (2002), Anton (2005 y 2012), Butler (1980 y 2006), Camisón y Monfort (1998), Donaire y Mundet (2001), Foronda y García (2009), López (2007 y

2011), Navarro (2006), Montero y Oreja (1996), Oreja (1999), Papatheodorou (2004), Perelli del Amo y Prats (2007), Picornell (2008 y 2011), Rodríguez y Conejero (2011), Rullán (2008), Vera (1994 y 2005), Vera y Baños (2010), Vera, Rodríguez y Capdepón (2010) y Vera, Ivars y Rodríguez (2011).

Dentro de esta línea de renovación, también debemos señalar la importancia de la actividad investigadora inherente a los congresos científicos y la difusión importante de resultados en esta materia. Destacamos la dinámica del Grupo de Trabajo de Turismo, Ocio y Recreación de la Asociación de Geógrafos Españoles (AGE) que, en los últimos años, ha incidido en los procesos de renovación de los destinos turísticos como claro indicador de la relevancia y consolidación de esta temática dentro de la Geografía. Igualmente destacamos la celebración de los Congresos Internacionales de Turismo Universidad y Empresa (FUE-UJI) organizados por Fundación Universidad Empresa y la Universidad Jaume-I de la provincia de Castellón que, al igual que el citado grupo de trabajo, han incidido especialmente en materia de renovación en estos últimos años con diversas publicaciones, destacando el *XIII Congreso Internacional de Turismo Universidad-Empresa* bajo el título “Renovación de destinos turísticos consolidados” López (2011) celebrado en el año 2010 en Castellón.

Los estudios sobre renovación de los destinos turísticos en Canarias han estado dentro de un plano marcadamente gubernamental, alejado de los campos académicos de centros u organismos encargados de su difusión, por lo que prácticamente, no tenemos constancia de estudios de esta naturaleza hasta fechas bastante recientes. Esta situación es extensible al Puerto de la Cruz como ámbito de nuestro estudio, siendo estudiado sobre todo, desde una perspectiva “historicista”. Solo a partir de la promulgación de la Ley 19/2003, empieza a despertarse el interés dentro de la comunidad científica en intentar abordar de manera holística, los procesos de renovación y rehabilitación de los espacios turísticos de las islas, que hasta la fecha, no se había planteado de manera tan manifiesta dentro de las políticas turísticas llevadas a cabo por parte del Gobierno Autónomo.

Así, destacamos dos líneas de intervención. Por un lado, el estudio de la propia operatividad de las Directrices de Ordenación del Turismo en el modelo territorial y turístico de las islas (Baute y De Souza, 2001; García Márquez, 2007; Simancas, 2002, 2010, 2011 y 2012; Simancas, García Cruz, Dorta y Falero, 2011; Villar, 2003 y 2004), y por otro, los procesos de renovación de los espacios públicos y privados en las distintas áreas turísticas maduras de Canarias, lo cual ha generado los documentos de investigación más recientes. Cabe señalar que una de las principales líneas de investigación en las islas en esta materia, nace en el seno del Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna con Álvarez Alonso como figura más destacada con

la constitución del Grupo de investigación GeoTuris y con el mismo, el desarrollo de varios proyectos en la materia.

Con posterioridad han surgido nuevas publicaciones abordando el fenómeno de renovación en las islas como el artículo de González Hernández, León y Padrón (2006) sobre la obsolescencia y políticas de renovación medioambiental en el sector turístico o Chinchilla (2009), con un artículo sobre la rehabilitación de establecimientos turísticos de Canarias. No obstante, y como hemos visto con anterioridad, se tratan de textos muy puntuales en el tiempo, demostrado un especial déficit y protagonismo en el estudio de este fenómeno. Esta tendencia no cambiará hasta bien entrado el último trienio del año 2000, donde verdaderamente se produce un cambio sustancial de la situación, gracias, en gran parte a la continuación por parte de algunos investigadores del Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna. A partir de entonces, tendrá un notable avance desde el punto de vista de la producción científica dentro de la geografía del turismo y especialmente en el análisis de los destinos turísticos consolidados de las islas.

A partir de las potencialidades de estudio señaladas anteriormente, nace en el año 2009 el Proyecto de Investigación I+D+i de ámbito regional con título *ReinventUR: Evaluación del impacto de las políticas públicas de renovación de destinos turísticos maduros. El caso de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias*, financiado por la Agencia Canaria de Investigación, Innovación y Sociedad de la Información (ACIISI) del Gobierno de Canarias y el profesor Simancas como investigador principal. El fin último de este proyecto fue analizar y evaluar las repercusiones de la política pública turística proyectada en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias. Una de las líneas de trabajo —y por ello su importancia para esta tesis doctoral—, se centra sobre el análisis de la renovación de las áreas turísticas, tanto en los espacios privados como en los públicos, con el fin, de valorar la eficacia y eficiencia de la estrategia llevada a cabo en materia de renovación en la última década dentro de las distintas áreas turísticas. A partir de estas líneas de trabajo, se ha obtenido un volumen importante de resultados derivados de la investigación tanto en diferentes capítulos de libro, comunicaciones presentadas en varios congresos y seminarios de especialización y revistas científicas¹⁴.

Con estos resultados, podemos determinar, que se trata de los antecedentes de investigación más recientes y actuales en materia de renovación en destinos turísticos maduros en Canarias y por ende, un volumen de información muy valioso para la elaboración de esta tesis doctoral.

¹⁴ Los resultados derivados de la investigación se pueden observar en el blog creado por ReiventUR en la página <https://sites.google.com/site/reinventur/inicio/publicaciones>

2.7. Algunas consideraciones previas sobre los estudios de renovación en Canarias

Los estudios académicos sobre el turismo en Canarias y, en concreto, sobre aquellos destinos turísticos primigenios o maduros de las islas, se han ido incrementado en los últimos años, a la par de la intensificación del fenómeno turístico y el propio interés suscitado en los posibles cambios de estos espacios turísticos por parte de la comunidad científica. A partir de esta situación, se han ido desarrollando diferentes cauces de estudios —en múltiples campos de investigación—, favoreciendo la interrelación de disciplinas de carácter académico, científico e institucional, intentando dar respuesta a este proceso tan complejo de analizar los “porqué” de esta realidad. Estos estudios se han materializado con el desarrollo de jornadas específicas, foros, charlas, coloquios y debates de toda índole de tipo informativo, de divulgación y de carácter científico a escala internacional, estatal, autonómica y local. También destaca la reflexión y el debate que se ha producido en seminarios, cursos y jornadas que se han celebrado sobre el turismo en Puerto de la Cruz, que ha sido objeto de numerosas investigaciones. Sin embargo, la producción bibliográfica en torno al concepto de renovación ha sido bastante limitado. Un aspecto que desde nuestra óptica investigadora resulta clave, por cuanto este documento pretende contribuir a un mayor conocimiento en la materia.

2.8 La producción bibliográfica asociada al ámbito de investigación de Puerto de la Cruz

El destino turístico Puerto de la Cruz ha sido analizado y estudiado a lo largo de toda su historia por numerosos autores y desde muy diversas perspectivas y enfoques. No obstante, tenemos que comentar que, de forma mayoritaria, los estudios de carácter científico desarrollados en Puerto de la Cruz relacionados con el sector turístico han estado vinculados a materias que han diferido, por norma general, con los contenidos desarrollados en esta investigación, centrada en el análisis del proceso de renovación de la oferta de alojamiento dentro de la rama de la Geografía del Turismo. Así, este legado documental se ha reducido considerablemente, partiendo básicamente con escasas referencias bibliográficas específicas sobre esta materia, que *a priori*, nos sirviera como punto de partida para la contextualización de este documento de investigación.

Puerto de la Cruz, se ha convertido en los últimos años en uno de los destinos turísticos “pilotos” como base experimental de muchas de estas investigaciones. Algunas de ellas, se han traducido en forma de tesis doctorales, libros, artículos en revistas indexadas o comunicaciones a

congresos científicos. Atendiendo a esta premisa, detallaremos a continuación la literatura científica existente sobre el turismo en Puerto de la Cruz dividiéndola en dos grupos de contribuciones en función de su naturaleza.

- a) Las referencias académicas, clasificándolas a partir de diferentes “vertientes de análisis”, la historicista, economicista y territorial que, a modo de grandes bloques, nos ha permitido ordenar sistemáticamente la documentación obtenida bajo contenidos y disciplinas homogéneas.
- b) Las referencias de divulgación, basándonos fundamentalmente en la información recabada a través de la celebración de seminarios de especialización, congresos, jornadas sobre turismo, foros de participación, etc.

Finalmente se realizará un análisis de los documentos referidos especialmente a aquellos temas relacionados con la renovación de la infraestructura de alojamiento de Canarias que directa o indirectamente hayan tomado como referencia el Puerto de la Cruz. Con este proceder, intentar obtener una visión conjunta e integral de cada una de las “partes” que conforman el área turística, y poner en relieve, los antecedentes de investigación necesarios para obtener el estado actual del tema de investigación y su posibilidad de continuación con nuestra labor investigadora.

2.8.1 Referencias bibliográficas de tipo académica

a) Referencias bibliográficas de Puerto de la Cruz desde la vertiente historicista

Los estudios e investigaciones sobre el Puerto de la Cruz realizados dentro de este bloque, se corresponden con los relativos a la disciplina de la Historia, la cual ocupa, gran parte de la producción científica existente de la ciudad. Hay que tener en cuenta, que Puerto de la Cruz antes de convertirse en un “destino turístico”, era una de las ciudades más importantes de Canarias por su importante puerto y tráfico marítimo con el norte de Europa tras la conquista de Tenerife en el siglo XV. Su posterior desarrollo portuario trajo consigo la llegada de los primeros turistas, vía barco, fundamentalmente atraídos por la benignidad de su clima — asociado a los efectos positivos de tipo terapéutico—, y a la belleza de su paisaje, ganándose la condición de ser el primer gran centro turístico del Archipiélago (González Lemus y Miranda, 2002).

Este proceso de conversión de ciudad portuaria a destino turístico ha sido objeto de análisis para los historiadores. Algunas de las líneas de investigación abordadas han sido, entre otras, el estudio de los prolegómenos históricos de la ciudad (Álvarez Rixo, 1994; Álvarez Rixo, Gómez y

Rodríguez, 2003; González Lemus, 1999), la formación de la ciudad y su paulatina transformación espacial, urbana, social y económica como efecto del cambio hacia el modelo turístico (Ruiz Álvarez, 1973; Barroso Hernández, 1997, 1999 y 2000; González Lemus, Hernández y Sánchez, 2005; Zalba, 2009), el asentamiento de determinadas poblaciones foráneas y su desarrollo en la ciudad, especialmente los casos de alemanes y británicos (González Lemus, 1995, 1997, 1998, 2003; Galindo, 2004), la estancia de viajeros, escritores y personajes ilustres en el destino (Galindo, 2000 y 2003; González Lemus, 2000a, 2007b; González Lemus y Hernández Pérez, 2010), así como los inicios, desarrollo, descripción y evolución de la hospedería en la ciudad, esencialmente la hotelera (Sartoris, 1954; Guimerá Ravina, 1987, 1989 y 1991; Hernández Gutiérrez, 1983 y 1990; González Lemus, 2000b y 2002).

Por el volumen de publicaciones sobre Puerto de la Cruz, podemos destacar los trabajos realizados por González Lemus (1995, 1997, 1999, 2002, 2007a, 2007b, 2010, etc.). Se trata de numerosas publicaciones, artículos en revistas especializadas, traducciones y estudios críticos de textos de viajeros, donde Puerto de la Cruz está presente, directa e indirectamente, al encontrarse dentro del contexto de la historia de Canarias. Podemos destacar tres libros que han sido elaborados junto a otros autores y que podrían considerarse “referencias claves” para cualquier investigador que se precie conocer la evolución histórica del turismo en Puerto de la Cruz; nos referimos a (tabla 10).

Tabla 10. Libros de referencia en la investigación sobre la historia del turismo en Canarias y especialmente en Puerto de la Cruz

Nombre del libro	Año de publicación
➤ <i>El turismo en la historia de Canarias.</i> (González Lemus y Miranda Bejarano)	2002
➤ <i>El Puerto de la Cruz. De ciudad portuaria a turística.</i> (González Lemus, Hernández Pérez y Sánchez García)	2005
➤ <i>El turismo en la historia del Puerto de la Cruz, a través de sus protagonistas.</i> (González Lemus y Hernández Pérez)	2010

El libro “*El turismo en la historia de Canarias*” (2002), aglutina los diferentes aspectos históricos que han contribuido a consolidar el turismo en el Archipiélago canario en la actualidad. Desde la perspectiva de este trabajo de investigación, el libro tiene interés por el papel que desempeña Puerto de la Cruz dentro de este gran contexto histórico del turismo, destacando especialmente los apartados referidos al desarrollo de la oferta de alojamiento. Estos han ayudado a tener un mayor conocimiento sobre los mismos. El libro “*El Puerto de la Cruz. De ciudad portuaria a turística*”, elaborado tres años después, fue una iniciativa del Centro de Iniciativas y Turismo del Puerto de la Cruz para homenajear la declaración de Puerto de la Cruz como Lugar de Interés

Turístico en 1955. El libro hace un recorrido histórico de Puerto de la Cruz desde finales del siglo XV hasta el siglo XXI, siendo especialmente interesante para esta investigación, el proceso de transformación de la ciudad a partir del *boom turístico* de los años sesenta, donde la ciudad experimentó su espectacular desarrollo urbano, y que dio lugar al proceso de consolidación y colmatación del suelo disponible de la ciudad configurando prácticamente la imagen actual de Puerto de la Cruz.

Por último el libro *“El turismo en la historia del Puerto de la Cruz, a través de sus protagonistas”*, cerró lo que podríamos denominar una “trilogía de publicaciones” acerca del turismo de Puerto de la Cruz desde una perspectiva histórica. Este libro se planteó como un “añadido” al anterior trabajo, complementando de forma minuciosa, la información aún si cabe sobre el espacio turístico. Desde la óptica de nuestra investigación, el libro resultó de bastante utilidad como fuente bibliográfica, especialmente en relación con el análisis del proceso de consolidación turística y posterior fase de decadencia. Ha resultado muy importante la información concerniente a los establecimientos hoteleros y extrahoteleros de la ciudad, por cuanto nos ha facilitado algunas pautas para poder modelizar el proceso de renovación edificatoria dentro de la oferta de alojamiento.

Estas referencias suponen el compendio y la recopilación histórica de numerosas obras científicas, literarias, crónicas de viajes, enciclopedias y diccionarios, consultas de archivos familiares e históricos, consultas de Registros de la Propiedad, consultas de bibliotecas, de prensa y, sobre todo del “elemento humano”, recogido a través de las experiencias de los propios actores que han pasado por este proceso de consolidación turística de la ciudad. Por esta razón, creemos que esta “trilogía” desarrolla, de forma magistral, la génesis del turismo en Puerto de la Cruz. Por ello, ha supuesto una información muy valiosa para esta investigación, pudiendo contextualizar y comprender, de una forma más clara, las razones de la situación actual del Puerto de la Cruz, vital para nuestro objeto de estudio¹⁵.

Dentro de la línea de estudios relacionados con los acontecimientos históricos más relevantes de la ciudad, podemos también hacer referencia a las publicaciones de Álvarez Rixo. En primer lugar, destacamos *Anales del Puerto de la Cruz (1701-1872)*, una de las obras más importantes dentro de la historia de Puerto de la Cruz por su enorme legado cultural (2004). De igual manera, años más tarde junto a Gómez y Rodríguez (2003), elabora “la parte más pura” de la historia portuense como prolegómenos a la entrada del turismo moderno. En sintonía con esta línea de

¹⁵ Para una mayor información, véase la extensa bibliografía y fuentes consultadas por parte de los autores en estas tres obras como las de mayor representatividad dentro de esta vertiente historicista. Como ejemplo de la última obra, cabe señalar que en el apartado bibliográfico existen hasta 42 referencias de autores, muchas de ellas con varias publicaciones, la consulta a 7 archivos de tipo familiar e histórico y 2 bibliotecas y finalmente el análisis de 13 diarios de prensa

investigación, destacamos los trabajos realizados por Barroso Hernández a finales de la década de los 90, contribuyendo al conocimiento de la formación y construcción de la ciudad y las mutaciones derivadas de los cambios producidos en la misma, haciendo alusión entre otros aspectos, a la transformación de la actividad portuaria como uno de los elementos de mayor peso en la incidencia de la organización espacial de Puerto de la Cruz (Barroso Hernández, 2000). Se trata de una actividad que ha resultado bastante interesante y atractiva para los estudiosos de Puerto de la Cruz dentro de esta vertiente historicista (Ruiz Álvarez, 1973) como ejemplo más representativo.

No obstante, quizás por la riqueza y volumen de sus contenidos, el libro de Barroso Hernández (1997), *El Puerto de la Cruz. La formación de una ciudad*, puede considerarse como la obra de mayor reconocimiento de este autor. Se trata de un excelente trabajo de corte histórico, con una recopilación de contenidos sobre los inicios de Puerto de la Cruz, su origen, formación y desarrollo, analizando las transformaciones que se han experimentado dentro de la estructura urbana derivadas de este paso de ciudad “de pescadores” a ciudad turística. Dentro de estos cambios, es significativa la enorme rapidez con la que el modelo de edificación de la ciudad se transforma desde el punto de vista de la estética, la arquitectura, etc. Una situación que no dejará de incrementarse a razón del tiempo con la ejecución de los primeros proyectos de urbanización del litoral en el Puerto de la Cruz. En este contexto, podemos señalar la obra de Zalba (2009), en la cual queda patente esta “coexistencia arquitectónica” entre lo tradicional y la modernidad, ya desde los años 30.

Podemos mencionar a otros autores que desde una perspectiva más ambientalista han dejado también su impronta dentro de esta vertiente historicista. Así, citar a Castillo León con su obra *El Puerto de la Cruz, entre la nostalgia y la ilusión* (1986), a García Sánchez (1997), con su libro *Medio Ambiente y Turismo en el Valle de la Orotava*, donde se hace mención a la relación entre los elementos naturales y el fenómeno turístico. En este sentido, el autor incide en la importancia de Puerto de la Cruz como lugar estratégico dentro de la zona norte de Tenerife, aunque reconociendo que esta relación es frágil y sujeta a numerosos factores que pueden intervenir en un proceso de depreciación turística ante la falta de una buena labor de planificación y gestión por parte de los entes responsables en el sector.

Finalmente resulta de interés para esta investigación hacer referencia a una línea de trabajo dentro de esta vertiente historicista basada en el estudio de la hospedería. Sin lugar a dudas, estas publicaciones nos han ayudado a conocer con profundidad la historia de algunos establecimientos hoteleros y extrahoteleros de Puerto de la Cruz. Así, debemos mencionar la obra planteada desde un punto de vista artístico por Sartoris (1954) o décadas posteriores por

Guimerá Ravina y Hernández Gutiérrez, con sus interesantes aportaciones científicas que nos han permitido un conocimiento de la evolución de estos alojamientos turísticos a lo largo de la historia y el papel que han desempeñado dentro de la ciudad. Mientras el primero destaca por varias publicaciones sobre una serie de establecimientos hoteleros y casas de Puerto de la Cruz, como *El hotel Marquesa (1987)*, *La Casa Hamilton (1989)* y *El hotel Taoro (1991)*, el segundo es autor de varias obras muy interesantes, como el libro *De la Quinta Roja al hotel Taoro (1983)*, *Arquitectura y urbanismo del turismo de masas en las Islas Canarias (1987)* y *Cuando los hoteles eran palacios (1990)*.

Desde esta perspectiva, debemos señalar nuevamente la figura de Lemus González, quien ha contribuido decididamente a este campo de investigación hotelera a través de su breve análisis sobre los “hoteles históricos” de Puerto de la Cruz (2000b). Se trata de un artículo que pone de manifiesto el extenso y rico legado histórico de la ciudad en materia hotelera, pero del que lamentablemente se conserva muy poco en la actualidad, al desaparecer prácticamente su mayoría¹⁶, sobreviviendo únicamente los hoteles Monopol y Marquesa. Igualmente, por su aportación destacamos el libro de González Lemus y Hernández Pérez (2010), donde hace referencia a la historia de algunos hoteles y apartamentos turísticos de la ciudad, muchos de ellos ya desaparecidos y reconvertidos a residencial, pero también de otros, que continúan su actividad turística en la actualidad, como el H10 Tenerife Playa, Hotel Botánico, Valle Mar, Catalonia Las Vegas, Beatriz, El Tope, Orotava Garden, etc. o el propio Hotel Tigaiga, el cual será objeto de análisis propio por González Lemus y Hernández Pérez (2010).

Sin duda, ha resultado una información muy valiosa para esta investigación, por cuanto no abundan referencias bibliográficas de índole científica sobre los establecimientos turísticos de Puerto de la Cruz.

b) Referencias bibliográficas de Puerto de la Cruz desde la vertiente economicista

En relación con las aportaciones al conocimiento científico de Puerto de la Cruz dentro de la que hemos denominado *vertiente economicista*, éstas proceden de investigadores especialmente del ámbito universitario, fundamentalmente de la disciplina de Economía y Empresariales, y en su mayoría, provenientes de autores vinculados con la Universidad de La Laguna. Las líneas de investigación desarrolladas se han centrado especialmente en las estrategias de reposicionamiento del destino turístico desde diversos métodos de análisis. Las temáticas más abordadas son la medición y gestión de la excelencia turística como objeto clave de desarrollo

¹⁶ Algunos de estos hoteles que han desaparecido del escenario turístico según González Lemus (2000b) han sido: el Hotel Taoro, Hotel Buenavista, Fonda Jackson, Hotel Tremearne, Hotel Turnbull, Nixon's Boarding-House, Fonda Casino, Hotel Carpenter o el Hotel Sitio Luna

del destino, el análisis de estrategias de fidelización del turista o las preferencias/motivaciones de los turistas que eligen este destino turístico; asimismo, comienzan a proliferar los trabajos que analizan las posibles estrategias de redefinición del modelo turístico en torno al factor medioambiental, cultural, etc., o a través de la complementariedad con segmentos de mercado en potencia, como el caso del enoturismo.

Por el volumen de publicaciones, Oreja Rodríguez puede ser considerado como el precursor de los estudios de Puerto de la Cruz dentro de esta vertiente economicista¹⁷. Sus líneas de investigación se han orientado especialmente hacia el análisis de las estrategias en el entorno de la empresa canaria, la calidad turística dentro de la industria hotelera, a la fidelización y satisfacción del turista, así como el grado de competitividad entre zonas turísticas insulares como se plantea en Parra y Oreja (2007) o Ravelo Mesa, Moreno, Ahmed y Oreja (2008). Así ha contribuido a generar distintas producciones científicas en este campo, que sin lugar a dudas ha dado lugar a un mayor conocimiento del sector turístico en las islas.

Entre las publicaciones más relevantes, podemos destacar las obras realizadas por Oreja Rodríguez y Montero (1996 y 1997), en las que se explica las posibles estrategias e instrumentos de revitalización de Puerto de la Cruz. Cabe señalar por el grado de relación con el campo de estudio de esta investigación, el artículo realizado sobre excelencia turística y la calidad hotelera publicado en la revista *Anales de Economía y Administración de Empresas* (1996) en el que se analiza la importancia del *Plan de Excelencia Turística y Calidad* de los años 90 como una oportunidad de desarrollo turístico en la ciudad, resultando muy útil para esta tesis doctoral, por la información obtenida para nuestro análisis de los distintos planes desarrollados en Puerto de la Cruz para su dinamización. Igualmente el trabajo presentado en el II Congreso Universidad y Empresa por el mismo autor (1999), vuelve a incidir en los procesos y estrategias turísticas como escenarios deseables para la revitalización de destinos turísticos maduros. En línea con este campo de conocimiento acerca de la “calidad” y el marketing en el sector turístico, debemos destacar la aportación de Gutiérrez Taño (1998), en la que se incide en la importancia sobre la medición de la calidad como pieza fundamental para la gestión del espacio turístico de Puerto de la Cruz, como ejemplo de desarrollo de la investigación.

Entre los autores que han proseguido esta línea de investigación del profesor Oreja, podemos destacar a Martín Azami. Entre sus publicaciones, podemos señalar su estudio de alternativas

¹⁷ El profesor Juan Ramón Oreja Rodríguez ha dirigido hasta ahora un total de 8 tesis doctorales, todas dentro de la primera década de los años 2000. La mayoría de estas tesis doctorales han tenido como objetivo, contribuir al conocimiento científico en materia de turismo teniendo gran relevancia en sus diferentes líneas de investigación. Como ejemplo; Impacto de las mejoras medioambientales en los resultados de la empresa hotelera (Armas Cruz, 2006), Determinantes estratégicos para la obtención de ventajas competitivas en el canal de distribución de servicios turísticos (Parra López, 2002) o Interrelación entre imagen y comunicación en destinos turísticos (Díaz Armas, 2002)

estratégicas de fidelización en destinos turísticos maduros (2002), en la que aplica la teoría de ciclo de vida de los destinos turísticos de Butler. Puerto de la Cruz también es objeto de análisis su tesis doctoral (2005), igualmente destacamos otras publicaciones individuales (2005, 2006, 2007), y colectivas (Martín Azami y Armas, 2006; Martín Azami, Parra López y Oreja Rodríguez, 2006; Martín, González y Martín, 2011), en las que Puerto de la Cruz se ha escogido como ámbito de estudio.

Continuando las producciones bibliográficas sobre el Puerto de la Cruz dentro de esta vertiente economicista, destacamos también algunas investigaciones llevadas a cabo a mediados de los 80 en el marco de las Jornadas de Estudios Económicos Canarios, especialmente en su IV edición (1985). Dentro de este contexto de profundas transformaciones del sector, se enmarcan gran parte de sus ponencias. Así, destacar la de Ashotel (1985), representado por el que fuera alcalde de la ciudad portuense, Felipe Machado del Hoyo, quién realizó un análisis general sobre la situación de la hostelería canaria, instando a la necesidad del cooperativismo del sector como una medida de “proteccionismo” frente al papel determinista de los turoperadores turísticos. Una situación especialmente delicada para Puerto de la Cruz, por su fuerte dependencia a estos *holdings* empresariales desde los inicios de su actividad turística. También Rodríguez Martín (1985), abordando y analizando la situación del turismo en la economía canaria desde una visión general del sector, realizando una delimitación espacial de la oferta y la demanda turística valorando su impacto económico a diferentes escalas de análisis.

Siguiendo esta línea de investigación sobre los impactos de la actividad turística en el Archipiélago, pero desde una percepción más centrada en aspectos ambientales, cabe mencionar el estudio realizado años por Díaz Pérez y Álvarez González (1998). En el artículo, los autores realizan una valoración de los efectos del turismo producidos en el entorno a través de diversos factores de análisis (afluencia masiva de turistas, ocupación del suelo, generación de residuos, etc.), haciendo alusión entre otros destinos, a Puerto de la Cruz como uno de los grandes centros turísticos de la isla. Dentro de esta corriente ambientalista, destacamos también el trabajo de Gutiérrez y García (2001), que sigue la línea de trabajo basada en el análisis de los aspectos ambientales como uno de los motores motivacionales para elegir Puerto de la Cruz como destino vacacional; así analizan, los perjuicios que conlleva la inadecuación de estos aspectos ambientales con el propio entorno, dificultando inclusive las estrategias de fidelización del turista y, por ende, la del propio destino turístico.

En cuanto a una percepción más enfocada a lo cultural desde la visión de la economía, cabe señalar el trabajo de Montero, Gutiérrez y Díaz (2001), en el que se analizan las posibilidades de incorporación/integración de elementos culturales a la oferta turística de Puerto de la Cruz en

torno a las motivaciones de los turistas como un espacio de oportunidad para conseguir una mejor explotación del “factor cultural” en el destino. En sintonía con la búsqueda y diseño de estrategias para la mejora del destino dentro de esta vertiente, señalamos también el trabajo de Ramos Domínguez et al. (2004), en el que, a través de la técnica estadística de “Análisis Conjunto”, se obtiene para extraer de dicho modelo, un “perfil tipo” sobre las principales preferencias de los turistas de Puerto de la Cruz, proponiendo acciones estratégicas para su reposicionamiento; se trata de un artículo con el objetivo de poder rediseñar el perfil actual del destino, siendo bastante interesante para nuestra investigación, teniendo en cuenta que la oferta de alojamiento (servicios) y el tipo de entorno, se presentan como factores determinantes a la hora de decisión de compra de un turista.

Finalmente hacemos alusión al artículo de Díaz Armas (2008), que analiza las potencialidades del enoturismo en Puerto de la Cruz. Se plantea que, el Puerto de la Cruz es un escenario turístico viable para poder establecer acciones de complementariedad con algunas rutas insulares de vino, mejorando, la diversificación del actual modelo turístico y beneficiándose de la entrada de nuevos segmentos de mercado.

c) Referencias bibliográficas de Puerto de la Cruz desde la dimensión territorial

Las investigaciones sobre Puerto de la Cruz dentro de lo que hemos denominado la “vertiente territorial” son las relacionadas fundamentalmente con el campo de la Geografía. No obstante, hemos podido constatar la existencia de estudios provenientes de otras Ciencias Sociales y Jurídicas, vinculadas con el turismo y la Ordenación del Territorio, como la Ecología, la Sociología o el Urbanismo, que reflejan el carácter interdisciplinar del propio fenómeno turístico.

Los trabajos realizados dentro de esta vertiente hasta la primera mitad del siglo XXI se han desarrollado bajo una línea de investigación marcada por el análisis de las transformaciones territoriales derivadas del desarrollo del turismo en las islas, y, especialmente en Puerto de la Cruz desde mediados del siglo XX. Dentro de estos cambios, ha sido principalmente atrayente el estudio acerca de la relación de complementariedad vs conflictividad derivado de esta evolución turística con otras áreas o sectores económicos, especialmente las de tipo “tradicional”, referido a la actividad agrícola, por su importante relevancia dentro del desarrollo económico del Archipiélago y principal sector comercial de la ciudad asociado a la producción platanera.

Esta línea de investigación la encontramos definida en algunos estudios realizados al respecto durante la década de los 80, como el de Álvarez Alonso. Su artículo “Turismo y agricultura en Canarias. El Puerto de la Cruz en la Isla de Tenerife” (1981), explica el modelo de desarrollo del destino turístico asociado a su vinculación con el desarrollo agrario del Valle de La Orotava, a la

par del fuerte crecimiento poblacional que experimentaba el destino. Siguiendo la misma línea de investigación, su tesis doctoral (1983), describe el destacado papel que juega Puerto de la Cruz ante este proceso de transformación territorial del Valle de La Orotava, consolidando, de esta forma, una línea de trabajo bien definida sobre “turismo y territorio” dentro del ámbito académico.

Estas referencias bibliográficas desarrolladas durante estas fechas, van a la par de la creciente utilidad que se va suscitando dentro de la Geografía en seguir analizando este proceso de transformación territorial de gran parte del litoral en Canarias como consecuencia del desarrollo turístico. Se trata de publicaciones que intentan explicar este tipo de dinámicas a través de diferentes ámbitos espaciales de estudio, desde una escala regional hasta casos concretos de investigación, siguiendo, en algunos casos, corrientes de tipo “ambientalistas”, por el interés en analizar las políticas de crecimiento turístico derivado de la fuerte presión especulativa de la propiedad del suelo. En este sentido, algunos de estos trabajos realizados a principios de los 90 al respecto, no versan específicamente sobre Puerto de la Cruz, orientándose más, hacia áreas turísticas *de nueva creación*, más atractivos para el análisis de este tipo de casos, como Arona y Adeje, pero sí que es cierto, que se analiza el destino desde la perspectiva de la “experiencia acumulada”, es decir, haciendo continuas referencias al grado de “colmatación urbana” que experimenta la ciudad fruto de este fortísimo proceso urbanizador de los años 60 y principalmente de los 70, siendo de gran utilidad para la realización de estudios comparados de las distintas zonas turísticas insulares.

Algunos de los ejemplos dentro de esta vertiente ambiental los encontramos por ejemplo en autores como Machado (1990), donde hace hincapié en la relación ecológica, el medio ambiente y la actividad turística como base para explicar el proceso de desarrollo turístico en Canarias destacando al respecto, los factores riesgo derivados de esta conflictividad entre las distintas variables, que supone para el sector turístico y el propio entorno (paisaje, recursos naturales, suelo, etc.) un futuro poco esperanzador teniendo en cuenta el deterioro y la pérdida progresiva de los espacios turísticos. Asimismo, señalamos dentro de esta línea los trabajos realizados por Vera Galván (1998, 2005 y 2006), autor que incide en resaltar la idea del concepto del paisaje como una de las estrategias claves para modelizar y planificar el desarrollo turístico en la islas y con ello establecer un nuevo modelo económico-turístico del sector y Ledesma centrándose en el Puerto de la Cruz (2013).

En relación con la propia dinámica de construcción del espacio turístico en la isla de Tenerife, destacamos algunas publicaciones. La publicación de Santana Santana (1993), incidiendo específicamente en el municipio de Adeje (sur de Tenerife), como uno de los ejemplos más

claros de esta nueva “génesis territorial” o áreas “*ex-novo*”¹⁸ en el litoral isleño a partir del desarrollo y evolución turística de los años 70 y 80. Dentro de este contexto, la autora analiza varios de los factores que propiciaron la pérdida de hegemonía de Puerto de la Cruz como referencia turística del momento a favor de los “sures” de las islas, realizando una descripción de los fuertes desequilibrios existentes entre los nuevos espacios turísticos y las áreas “primigenias” que explotaban la industria turística en las islas como fuera el caso de la ciudad portuense.

En línea con este campo de conocimiento igualmente destacamos los trabajos de Martín Martín (1998), “El Valle de la Orotava: un destino turístico con una larga tradición histórica” y El turismo en el Sur de la Isla, de la renta agraria a la renta del ocio (Martín Martín, 2000). En ambos trabajos se plantean los factores que propiciaron la pérdida de competitividad de Puerto de la Cruz frente a las nuevas zonas turísticas de Tenerife (Arona y Adeje), incidiendo, en este caso, en la estrecha relación del binomio turismo-construcción como elemento definitivo para entender el desarrollo tan fuerte del “sur turístico” de la isla.

Cáceres Morales (2001) define en uno de los capítulos del libro, las diferentes “tipificaciones” de los núcleos turísticos a partir de su origen y su grado de desarrollo, calificando al Puerto de la Cruz como un *Núcleo Tradicional Extensivo Integrado (NTEI)*, propio de un centro turístico de raíz tradicional, en los que al núcleo original se le ha añadido desarrollos más extensivos. En línea con este trabajo, destacamos la re-construcción “geohistórica” del proceso de transformación urbana de Puerto de la Cruz (espacio litoral, urbanismo, playas, etc.), realizada por Martín Galán (2008), planteando, diferentes calificativos para definir el destino turístico en función de su evolución histórica, siendo una pequeña “ciudad puerto” en las primeras décadas del siglo XX, convirtiéndose en el tiempo en “ciudad-balneario”, “ciudad de turismo de “sol y playa” y actualmente “ciudad organizada al mar”.

Cerrando esta vertiente territorial, cabe señalar algunas de las últimas investigaciones que han tenido como objeto de estudio el Puerto de la Cruz, y que han sido generadas fundamentalmente por el autor de esta investigación. Estos se han desarrollado en el marco del grupo de investigación *GeoTuris: Turismo y ordenación del territorio en espacios insulares* de la Universidad de La Laguna, así como del proyecto de investigación I+D+i de ámbito regional *ReinvenTUR; Evaluación del impacto de las políticas públicas de renovación de destinos turísticos maduros. El caso de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canaria*. Unos trabajos en los

¹⁸ Este término alude a una nueva ocupación territorial de uso turístico que parte de “cero” desde la propia configuración territorial del litoral sureño del municipio de Adeje. Este término también ha sido utilizado para explicar la modelización territorial de los procesos de residencialidad en este municipio. Véase (Simancas, Horcajada y García, 2009)

que se ha intentado abordar el estudio de algunas líneas de investigación, entre ellas, las referidas al análisis y gestión hotelera, la renovación edificatoria o la implementación de la calidad turística, obteniendo algunos resultados, que han servido para conocer en mayor profundidad la realidad de Puerto de la Cruz en los últimos años contribuyendo a tener un mayor bagaje de conocimiento.

Entre estos trabajos, señalamos el del año (2010), en la que se apreciaba un claro déficit del número de certificaciones de calidad turística de reconocido prestigio (EMAS, Q, Biosphere Hotels, etc.) dentro de la oferta de alojamiento turístico, en relación con el número total de instalaciones censadas. Igualmente y en línea con el análisis de la oferta hotelera en el destino, destacamos los trabajos realizados sobre el grado de relación de la crisis económica internacional (Dorta, 2011, 2013b y Dorta et al., 2013), con la pérdida de competitividad y rentabilidad del sector hotelero en el Puerto de la Cruz; supuso la coyuntura que ha desencadenado, entre otras consecuencias, el cese de la actividad turística de algunas instalaciones de oferta de alojamiento turístico en el destino explicando, algunos de las causas de la pérdida de estas plazas turísticas. También se ha hecho hincapié en el factor tecnológico como base para la reinvención de la oferta hotelera; en este sentido Dorta et al., (2013) demuestra como Puerto de la Cruz presenta un gran déficit en cuanto al uso de las TIC en el sector hotelero, aunque con expectativas de crecer potencialmente, teniendo en cuenta el desarrollo de varios proyectos colaborativos a nivel hotelero.

Asimismo, Dorta (2013a) sintetiza algunas de las líneas estratégicas llevadas a cabo en determinadas áreas turísticas del panorama internacional, nacional y regional, con el fin de plasmar los diferentes procesos de renovación edificatoria para la cualificación y reestructuración de estos destinos costeros y en la que se toma como ejemplos algunos establecimientos de Puerto de la Cruz como verdaderos referentes de renovación estratégica en el sector hotelero.

Desde el punto de vista del análisis de Puerto de la Cruz como “destino”, señalamos a Dorta y García (2010), donde se analizan los principales condicionantes de la ciudad turística como destino maduro, fruto de su propia configuración territorial (tamaño de parcela, usos del suelo, superficies, edificabilidad, etc.) y los problemas derivados de estos “factores limitantes” a la hora de acometer alguna operación de renovación edificatoria o de instalación de alguna infraestructura de “calado” en el destino turístico.

Finalmente, en la comunicación elaborada por Dorta, Simancas y García (2011), presentada en el Seminario Internacional sobre Renovación y reestructuración de destinos turísticos

consolidados del litoral (Alicante), donde se expuso la renovación edificatoria de un hotel de cuatro estrellas de Puerto de la Cruz.

2.8.2 Referencias de divulgación

La información recabada a partir de numerosas jornadas turísticas, foros, debates, seminarios de especialización y congresos que han tenido Puerto de la Cruz como objeto de estudio han contribuido también como antecedentes de esta investigación. Este tipo de referencias nos ha permitido detectar las sinergias existentes y poder ahondar en un mayor conocimiento del destino (tabla 10). Esta información nos ha permitido mantener una reflexión constante sobre el análisis del discurso en cada etapa del destino, diagnosticando desde este punto de vista, a modo de *check list*, la problemática existente en cada momento de la historia reciente de la ciudad portuense, especialmente, desde el estancamiento económico-turístico de los años 80. Los encuentros a través de *partnerships* (grupos de colaboración), han sido numerosos, siendo promovidos tanto desde las instituciones públicas, como de empresas y entidades privadas, con el fin de debatir y plantear las posibles estrategias y los escenarios deseables futuros para la ciudad turística, dándole mayor competitividad y calidad a la misma.

En primer lugar, destacamos las diferentes ediciones del *Congreso de Comercio y Turismo ante los nuevos marcos competitivos (2003-2007)*. Entre ellos, podemos destacar la quinta edición (2007), organizado por la Asociación Local de Comerciantes e Industriales del Puerto de la Cruz, diseñado con el claro fin de ser un punto de encuentro para la reflexión y el análisis de las estrategias del impulso de forma conjunta de los sectores ocio, comercio y turismo en Canarias.

En segundo lugar, podemos destacar las diferentes jornadas y foros de debate que se han ido desarrollando en estos últimos años, sobre todo, a partir de las demandas de los empresarios hoteleros de Puerto de la Cruz, ante la falta de incentivos económicos y de planificación estratégica por parte de las entidades competentes en turismo. Esta contante “queja”, se ha traducido a lo largo del tiempo en varios encuentros empresariales.

En el apartado de jornadas destacamos la denominada; *“Cómo llenar un establecimiento de Hostelería en época de dificultades”* celebrado en el Hotel Meliá Puerto de la Cruz, las jornadas de Consumo sobre *“las Exigencias del Nuevo Consumidor ¿Estamos preparados?”*, en el Hotel H10 San Felipe o *“Cómo fidelizar a los clientes”*, en el hotel Vallemar (2006). Sin dudas, se tratan de unas jornadas desarrolladas con el claro objetivo de reactivar la oferta de alojamiento con graves síntomas de depreciación tanto física como de producto.

También destacamos la elaboración de foros de debate que han contribuido a la reflexión de los diferentes *stakeholders* en base a algunas problemáticas turísticas encontradas en el destino como para el conjunto del Valle de La Orotava. Desde este punto, podemos señalar el *I Foro en Defensa del Valle de La Orotava*, celebrado conjuntamente con las tres asociaciones empresariales del Valle de La Orotava, así como el Foro sobre “*Cómo Gestionar la Sucesión de la Empresa Familiar*” en el Hotel Orotava Palace (2006), contando con la colaboración del servicio de Apoyo Empresarial de CajaCanarias. Asimismo, señalar la conferencia en el Hotel Tigaiga sobre “*Turismo y cambio climático*” dentro del proyecto de Turismo Canarias 2020: nuevos escenarios turísticos (2008).

Por último, cabe señalar la celebración del *Foro Turístico sobre un destino turístico, Habla, Puerto Habla*, (2008), organizado por el grupo Preferente y el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, con la colaboración del Cabildo y CajaCanarias. Se trata de unos de los foros más importantes acontecidos en los últimos años, con el objetivo principal de generar ideas y aportaciones por parte de especialistas del sector turístico, para proporcionar las herramientas necesarias para afrontar una verdadera “reinención” turística del destino. A la cita acudieron numerosos empresarios y expertos en la materia, contando como invitada especial, la comisionada del *Consortio de Playa de Palma*, Margarita Nájera, que explicó la experiencia del espacio turístico mallorquín de Calviá.

A partir de la constitución del Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de Puerto de la Cruz, se ha intensificado este tipo de encuentros, fundamentalmente en colaboración con otros organismos y entidades. Así, destacan las jornadas sobre el futuro del turismo en la ciudad (2010), el curso “Reinventando un destino turístico con experiencia: el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto de la Cruz” o el Congreso de turismo Activo de Canarias en pro de buscar propuestas e ideas innovadoras en el proceso de rehabilitación y dinamización de Puerto de la Cruz (tabla 11).

Tabla 11. Síntesis de los principales foros, debates, jornadas, seminarios celebrados en el Puerto de la Cruz en materia de turismo en los últimos años

Nombre del evento	Año de celebración
<i>Cómo Gestionar la Sucesión de la Empresa Familiar</i>	2006
<i>“I Foro en Defensa del Valle de La Orotava”</i>	2006
<i>Cómo fidelizar a los clientes</i>	2006
Las Exigencias del Nuevo Consumidor ¿Estamos preparados?	2006
Cómo llenar un establecimiento de Hostelería en época de dificultades	2006
<i>Congreso de Comercio y Turismo ante los nuevos marcos competitivos</i>	2003-2007
<i>Turismo y Cambio Climático</i>	2008
<i>Foro Turístico sobre un destino turístico, Habla Puerto Habla.</i>	2008

<i>I Jornadas sobre el futuro del turismo en Puerto de la Cruz</i>	2010
<i>Reinventando un destino turístico con experiencia: el Plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad de Puerto de la Cruz</i>	2013
<i>II Congreso de Turismo Activo de Canarias</i>	2014

Fuente: Elaboración propia

Los objetivos e hipótesis de la investigación

2.9 Objetivo general del trabajo de investigación

El objetivo principal de esta investigación es definir, analizar y evaluar el proceso de renovación edificatoria de la oferta turística de alojamiento de Puerto de la Cruz. La idea es abordar, de una manera holística, la relación existente entre la depreciación de este destino turístico con las políticas llevadas a cabo en materia de renovación del espacio privado, valorando su eficacia y eficiencia, explicando la situación actual a partir de la evolución de dicha oferta, así como el devenir de la misma.

2.9.1 Objetivos específicos

- a)** Identificar y analizar el número de licencias urbanísticas de reforma de alojamiento turístico en el destino, con el fin de establecer una secuencia cronológica y su relación con la propia evolución turística del destino, y las distintas fases de la Teoría de ciclo de vida de los destinos turísticos propuesto por Butler.
- b)** Identificar, analizar y valorar las estrategias y acciones en materia de renovación que se han venido desarrollando en la empresa hotelera.
- c)** Identificar y clasificar las clases de reforma acometidas en la oferta de alojamiento turístico del destino.
- d)** Analizar desde la perspectiva de la efectividad el grado de real de mejora y modernización de las instalaciones turísticas desde un punto de vista física y funcional de las edificaciones turísticas a partir de las reformas implementadas en el destino.
- e)** Clasificar y determinar el tipo de renovación medio desarrollado en la oferta de alojamiento turístico de Puerto de la Cruz.
- f)** Definir y esclarecer las causas, motivos y responsables del éxito o el fracaso del proceso de renovación de alojamiento turístico en el destino.

- g)** Identificar y analizar los proyectos de renovación edificatoria turística más importantes en el destino turístico, analizando en este punto –los antecedentes y sus impactos– en la imagen proyectada del propio establecimiento y la del propio destino turístico.

2.10 Las hipótesis de trabajo

La formulación de las hipótesis de trabajo se puede considerar como el eje central de la investigación. Por esta razón, su formulación es fruto de los propios condicionantes e interrogantes derivados del proceso de investigación. La formulación de las siguientes hipótesis articula los objetivos planteados en nuestra investigación. De esta manera y como resultado final a todo un proceso complejo de análisis, tratamiento, sistematización, valoración y obtención de conclusiones del trabajo, conseguiremos las verdaderas respuestas a nuestros interrogantes iniciales.

Hipótesis 1.

La evolución histórica de ejecución de proyectos de renovación edificatoria en la oferta de alojamiento turístico del Puerto de la Cruz supone un déficit de renovación importante por cuanto ha sido inferior a las necesidades reales de modernización y mejora de las edificaciones turísticas del destino

El estudio del proceso de renovación de la oferta de alojamiento turístico durante más de cincuenta años en el destino turístico supone, como mínimo, una aproximación cronológica y cualitativa de las operaciones llevadas a cabo en dichas instalaciones. Por esta razón, planteamos, que el número de proyectos de reformas puede estar por debajo del umbral de requerimiento y modernización real de los establecimientos turísticos en función de su estado actual, así como la premisa de que a una mayor antigüedad de las edificaciones, mayor tendría que ser el grado de mantenimiento y de mejora para su adaptación a las versátiles modas turísticas. Planteamos, esta primera hipótesis teniendo en cuenta de que el 80% de los establecimientos turísticos de la ciudad están construidos en la década de los años 70, por lo que *a priori* tendría que reflejarse en un volumen notable de licencias de obras en relación con el deterioro.

Hipótesis 2.

Las renovaciones de los alojamientos turísticos en áreas turísticas maduras como Puerto de la Cruz sirven para mantener su competitividad. Su ausencia lo excluye del mercado procediendo a su depreciación. Las operaciones son las que hubiera permitido que el destino se adecuara a los cambios en la demanda

Se trata de demostrar que el déficit de renovación edificatoria podría estar estrechamente ligado a la propia evolución histórica y turística de la ciudad de Puerto de la Cruz en

consideración al balance de estas últimas décadas, donde el espacio turístico ha experimentado una fuerte depreciación turística –sobre todo, a partir del año 1985–. De este modo, se analizará el proceso de renovación de la oferta de alojamiento turístico en base a diferentes elementos claves que pueden responder a esta pérdida de competitividad como el proceso de gobernanza e inestabilidad política, la inversión económica público-privada en las últimas décadas o la coordinación de los diversos *stakeholders* en el área turística.

Hipótesis 3.

La materialización de licencias para la renovación de la oferta de alojamiento turístico ha ido disminuyendo de forma significativa, en relación con la política turística promulgada por parte del Gobierno de Canarias (leyes y decretos) desde comienzos del año 2000, en materia de renovación de espacios turísticos en situación de deterioro u obsolescencia.

Con esta última hipótesis planteamos que los resultados de las operaciones de renovación edificatoria en el Puerto de la Cruz en la última década podrían estar relacionadas con la política turística llevada a cabo por el Gobierno de Canarias en materia de renovación de los espacios turísticos consolidados.

Capítulo 2. Planteamiento metodológico

3. El proceso metodológico

3.1 El diseño de investigación

Una vez formulado el problema de investigación y la definición de los objetivos e interrogantes establecidos se pasó a concretar el tipo de investigación necesario para el documento. Teniendo en cuenta las características fundamentales de este proyecto, la investigación nació a partir del desarrollo de un diseño exploratorio con el fin de recabar la información necesaria sobre el fenómeno de los “procesos R”, incidiendo en el apartado de renovación edificatoria para terminar de definir y articular el documento en una investigación más avanzada. Este paso nos permitió obtener un análisis previo de la situación y clarificar el alcance del estudio así como establecer los métodos de obtención de la información y los métodos de análisis.

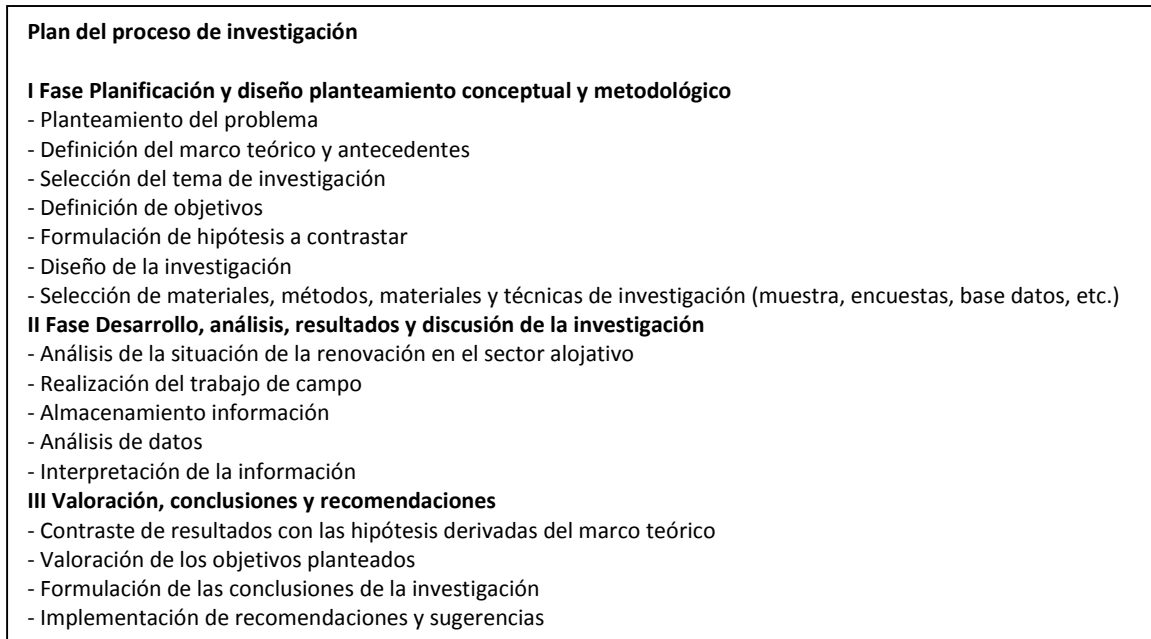
Una vez formulada, la propia investigación nos dirigió hacia la metodología propia de los diseños descriptivos en tanto que se necesitaba dar respuestas a los “porqué”, “cuánto”, “dónde”, etc. de las variables cuantitativas seleccionadas para el análisis de los procesos de renovación. No obstante, este trabajo de investigación no sólo perseguía acercarse al problema de la obsolescencia de la oferta de alojamiento turístico en el destino Puerto de la Cruz, sino que transcendía más allá de la mera descripción del fenómeno.

Por esta razón, el documento trata de desarrollar una investigación explicativa cuyo objetivo básico es proporcionar evidencia concluyente sobre los interrogantes e hipótesis planteadas inicialmente así como aportar suficiente conocimiento que ayuden a comprender las causas o razones del fenómeno objeto de estudio.

3.2 La estructuración del trabajo de investigación

Se ha querido establecer una metodología lo más estructurada posible para dirigir todo el documento de investigación. Desde esta perspectiva, la elaboración de un esquema base nos ha servido de gran ayuda y utilidad a la hora de establecer las líneas de actuación más importantes para desarrollar esta tesis doctoral. En este sentido, nuestro esquema posee tres grandes fases (figura 13).

Figura 13. Estructuración del proceso metodológico de la investigación

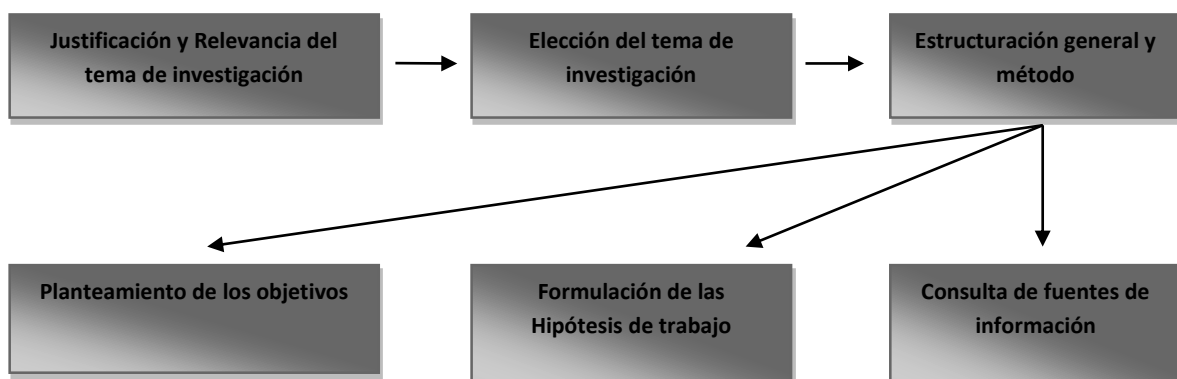


a) Fase I: Planificación y diseño del planteamiento conceptual y metodológico

La primera fase se encuentra dentro del planteamiento científico de la investigación. Esta fase de planificación y diseño contiene las líneas básicas de actuación para la elaboración de este documento, por lo que se trata de una fase de suma importancia a la vez que crucial para el proceso de construcción metodológico. Se trata en definitiva de un bloque que aglutina los pasos fundamentales de todo proceso de investigación.

Como exponemos en la figura 14, el planteamiento se basa en un sistema metodológico sencillo pero no carente de contenidos, capaz de interrelacionar las diferentes fases que parten desde una perspectiva conceptual y teórica de la investigación.

Figura 14. Planteamiento conceptual y metodológico de la investigación



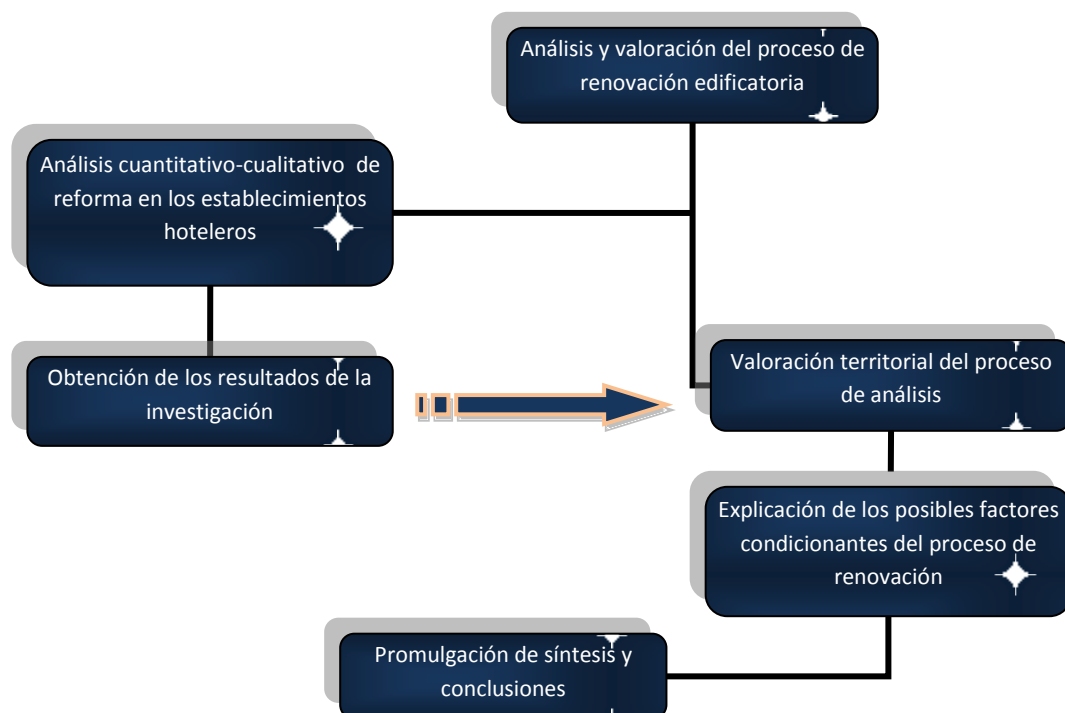
Pretendemos que durante todo el documento, el texto se desarrolle a través de un hilo conductor homogéneo, que sirva como referente para el autor y el lector en forma de guía. Para

ello, esta fase contempla la parte introductoria como parte primigenia del proceso y deriva hacia los antecedentes de la investigación como paso previo a la elección del tema de estudio. Como parte esencial, se determinan los objetivos y las hipótesis de investigación en plena convergencia con la estructura y método del trabajo, ambos fundamentales para comprender el proceso de investigación.

b) Fase II: Desarrollo, análisis, resultados y discusión

La segunda fase se enmarca dentro del proceso de desarrollo de la investigación. Consiste en el análisis y la obtención de los resultados derivados de la investigación (figura 15). En este caso, el análisis se plantea a través los resultados obtenidos de las técnicas de investigación cuantitativa y cualitativa. Así, en una primera fase, se desarrolla toda la “parte numérica” del documento, atendiendo al número de licencias y las clases de reformas materializadas en los establecimientos hoteleros y extrahoteleros del destino. Una vez obtenido este marco general de la renovación de la oferta turística, la siguiente fase ahondaría en el proceso de renovación. De este modo, se podría valorar la dinámica que se ha llevado a cabo en materia de renovación a lo largo de la historia del destino, identificando, los diferentes hitos que han marcado todo el proceso evolutivo. Este apartado de discusión e interpretación de los acontecimientos resulta de vital interés para comprender el proceso general de la renovación de la oferta turística.

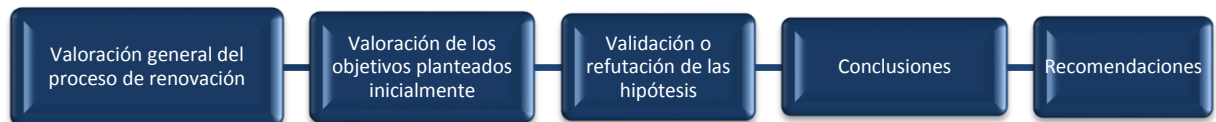
Figura 15. Análisis y resultados del proceso de investigación



c) Fase III: Valoración, conclusiones y recomendaciones

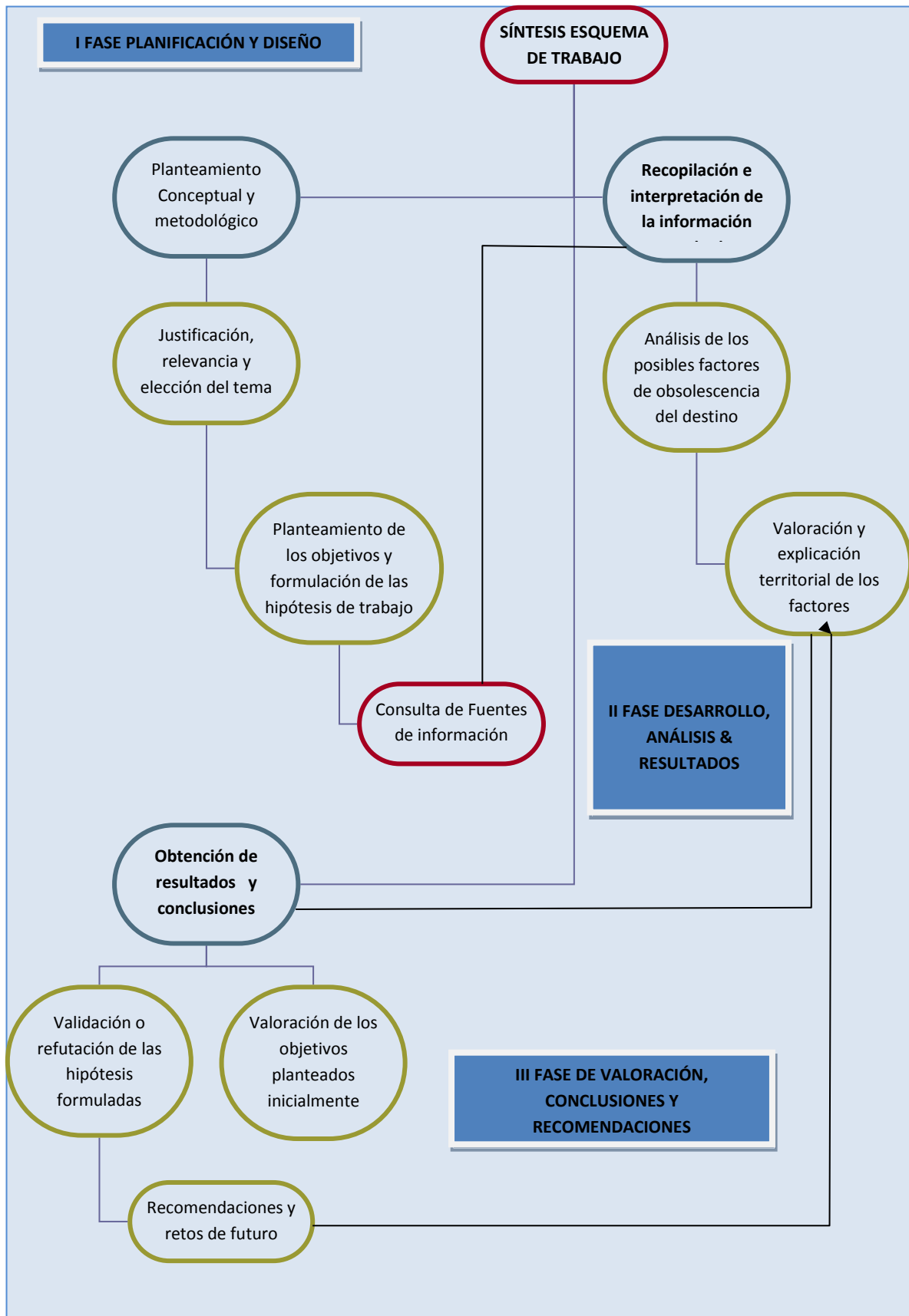
El último bloque contempla los diferentes resultados del desarrollo de las anteriores fases (Figura 16). Esta fase nos permitirá hacer una valoración general del proceso de renovación de la oferta turística en el destino. Asimismo, valorar el cumplimiento de los objetivos planteados inicialmente así como de constatar la validez de las hipótesis de trabajo.

Figura 16. Apartado de conclusiones



Una vez detallados las diferentes fases que van a conformar nuestro esquema de trabajo, obtendremos la suma de todas las partes para conseguir una respuesta de lo general. Por esta razón, el resultado final no es tan sólo una mera guía estática, inamovible del estado de la cuestión, sino todo lo contrario, es decir, nos ofrece la capacidad de interrelacionar todos los elementos y factores que abordamos en este trabajo de investigación.

Figura 17: Síntesis del proceso metodológico



3.3 Fuentes de información

Teniendo en cuenta los objetivos e interrogantes planteados dentro de la investigación se hizo necesario trabajar con fuentes de tipo primaria y secundaria.

3.3.1 Fuentes secundarias de información

Las fuentes secundarias han representado un primer paso en el proceso de búsqueda de información. Han servido para tener una visión completa del fenómeno de estudio. La información se obtuvo básicamente de forma gratuita a través de *open Access* a través de publicaciones de diferente índole y bases de datos de organismos oficiales teniendo en cuenta el valor y confiabilidad de las propias fuentes. En función de su propia naturaleza, éstas se han sintetizado en dos tipos;

- a) Fuentes documentales
- b) Fuentes estadísticas y cartográficas

a) *Fuentes documentales*

Las fuentes de información consultadas dentro de este apartado han sido muy variadas en sus contenidos. Por ello, su utilización ha estado dirigida a obtener una visión del tema de investigación en su conjunto, intentando pasar la elevada información recibida en un conocimiento aplicado, comprendido y sistémico de la realidad. En este contexto, valoramos estas fuentes en diferentes puntos de análisis:

- En primer lugar, las referencias documentales acerca de los procesos de reestructuración de destinos turísticos han venido fundamentalmente del ámbito universitario en forma de libros, artículos en revistas científicas, obras colectivas, comunicaciones a congresos científicos, etc., tanto en el ámbito internacional, nacional y regional. En el caso de referencias para el Puerto de la Cruz, si bien es cierto que éstas han procedido fundamentalmente desde la perspectiva “historicista” que nos ha permitido tener una visión integral y sistémica del fenómeno turístico en la ciudad Puerto de la Cruz a lo largo de toda su historia, cabe señalar en los últimos años, el conglomerado de publicaciones derivadas del proyecto ReinvenTUR, que ha supuesto un importante proveedor de información para nuestro trabajo, especialmente en el apartado de renovación que representa nuestro objeto de estudio.

- En segundo lugar señalar, la especial importancia de la información recabada de planes, informes y proyectos de investigación que han tenido como ámbito de estudio el Puerto de la Cruz, que nos ha servido para contextualizar las diferentes fases del “discurso” emitido en la ciudad a lo largo de su historia y así poder interrelacionar el proceso de renovación edificatoria con la propia dinámica y evolución de la ciudad portuense. Señalar por su importancia y especial relevancia dentro de todos los planes desarrollados hasta la fecha, la utilización del *Plan de Infraestructuras turísticas de Puerto de la Cruz (PRIT)*, elaborado por Gestur-Tenerife, proyecto donde el autor de esta investigación participó como miembro del grupo de investigación dentro del análisis territorial del destino y el diagnóstico de la oferta de alojamiento, así como los avances del Plan de Modernización y Mejora de la competitividad de Puerto de la Cruz, que, sin duda, se ha convertido en una gran ayuda para esta investigación.

Señalar también la importancia para este documento de lo que denominamos como “literatura gris”, esta, fundamentalmente asociada al conjunto de documentos promulgados en el seno de la Administración Pública (Cabildo y Ayuntamiento) que, en su mayoría, no han sido publicados o que han tenido una escasa difusión por los canales convencionales por diferentes razones y que el autor ha podido localizarlos y tener acceso, como; informes internos del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz acerca de renovación, propuestas de intervención y mejora del municipio del destino que no se han llevado a la práctica, proyectos de reforma hotelera y de nueva planta turística desestimados, etc.

- En cuarto lugar, señalar la relevancia de los textos normativos y leyes vigentes en materia de turismo y ordenación territorial y, en concreto, en materia de renovación turística en sus diferentes escalas y competencias consultadas. La promulgación de estos decretos, leyes, planes u ordenanzas nos ha permitido engarzar el proceso legislativo con nuestro discurso científico.
- En quinto lugar y no menos importante, señalamos la notable cantidad de información turística recabada a través de fuentes de divulgación que nos ha permitido tener en todo momento una visión externa alejada de lo estrictamente “académico” y, por tanto, tener una percepción más rica en contenidos. Hablamos del conjunto de información publicada en prensa o medios de comunicación (agencias informativas, periódicos, suplementos de turismo, revistas o boletines especializados en viajes o turismo, medios audiovisuales, folletos turísticos, etc.), información derivada de lo que denominados

Web 2.0; con la entrada de las Tecnologías de información (TIC) en social media y uso de redes sociales, websites y blogs de establecimientos hoteleros de Puerto de la Cruz, portales de viajes y centrales de reservas o comunidades de viajeros de reconocida reputación internacional como Tripadvisor o Booking.com.

b) Fuentes estadísticas y cartográficas

En relación a las **fuentes estadísticas**, se ha hecho necesario trabajar con diferentes fuentes para poder acercarnos al objetivo de recopilar información tanto de las características generales del propio destino turístico Puerto de la Cruz, como de la oferta de alojamiento turístico. Esta información procede de aquellos organismos públicos y entidades privadas encargados de su difusión, como el Instituto Nacional de Estadística (INE), el Instituto de Estadística Canaria (ISTAC), Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias, TURIDATA, Cabildo Insular de Tenerife, la entidad Turismo de Tenerife, la Policía Turística, Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, Gomera y Hierro (Ashotel), Instituto de Estudios Turísticos (IET), Exceltur, la Organización Mundial del Turismo (OMT), portales de reserva turística, portales webs de los establecimientos turísticos, etc., entre los más destacados.

En cuanto a las **fuentes cartográficas**, cabe señalar que las nuevas tecnologías han contribuido a una mejora cualitativa de esta tesis doctoral en cuanto al tratamiento y explotación de la información. Como soporte cartográfico primario, hemos de señalar la creación *ad hoc* de un Sistema de Información Geográfica (SIG). Esta herramienta nos ha permitido un importante avance en la recopilación, análisis y gestión de las diversas fuentes de información.

En consonancia con las fuentes consultadas para la elaboración de las distintas capas de información del SIG, cabe destacar la información disponible a través de Cartográfica de Canarias, S.A. (GRAFCAN), el Portal de IDECanarias (Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias), el Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz (2005) y la base de datos de oferta de alojamiento del propio autor como principales referencias de análisis.

Asimismo, el tratamiento y la consulta de diversas fuentes de información sobre aspectos de planeamiento y ordenación territorial han resultado importante para la elaboración final de los mapas. Entre ellos el de ocupación del suelo (GRAFCAN, 2002), el topográfico 1:5.000 y 1:1.000 (GRAFCAN, 2009), el callejero digital de Canarias (GRAFCAN, 2010), el mapa de cultivos (Consejería de Agricultura, Ganadería y Pesca, 2004), el modelo de Ocupación del Suelo (2009) y Catastro de urbana de la Dirección General del Catastro.

3.3.2 Fuentes primarias de información

Para tratar de forma específica el problema de investigación en torno a la renovación edificatoria de los establecimientos de Puerto de la Cruz ha sido necesaria la recopilación de información¹⁹ proveniente de las licencias urbanísticas de renovación edificatoria de los establecimientos turísticos. Las licencias urbanísticas se han planteado como una de las fuentes de información claves de esta investigación, procediendo a su recopilación en la Gerencia de Urbanismo y en el Archivo Municipal del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz. Éstas han resultado esenciales para el análisis y valoración del proceso de renovación de la oferta de alojamiento turístico.

Asimismo, el uso y manejo de las Ordenanzas Municipales de edificación del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz del año 2007. Estas nos sirvieron como una fuente de información muy operativa, por cuanto nos sirvió de guía para establecer una metodología adecuada y poder clasificar los tipos de reforma que se habían llevado a cabo en las edificaciones turísticas. Estas ordenanzas, complementaron la propia “clasificación” de licencias y autorizaciones establecida por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (tabla 12).

Tabla 12. Clases de licencias urbanísticas del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Modalidades
Obras mayores
Obras menores
Obras de demolición
De parcelación-segregación
Instalación de grúa
Ocupación del dominio público con contenedores
Ocupación de la vía pública
Colocación-Instalación de letreros
Cortes, poda o tala
Primera ocupación
Actividades molestas

Fuente: Información facilitada por el Área de Urbanismo de Ayto. Puerto de la Cruz (2007)

a) *Técnicas cualitativas*

Las técnicas cualitativas no han sido las protagonistas de este trabajo. A pesar de ello, han sido importantes para obtener una visión exhaustiva del tema de investigación desde el punto de

¹⁹ El proceso de obtención de dicha información se explicará con posterioridad como parte de las fuentes primarias así como los pormenores y dificultades derivadas de la misma

vista de la percepción de los principales *stakeholders* implicados en el destino y del análisis sobre el estado de su oferta de alojamiento.

En este último caso, ha sido especialmente relevante la técnica de observación directa, atendiendo a la propia dinámica de los establecimientos turísticos en cuanto a su estado se refiere, con el fin de mantener una relación lo más coherente y actualizada posible entre los datos recabados de forma oficial y la realidad más absoluta (cierres de hoteles, renovaciones, cambios en la gestión de explotación, modificaciones de nombres comerciales, etc.). Para ello, el trabajo de campo se ha revelado como esencial en la identificación del estado actual de los establecimientos turísticos de Puerto de la Cruz.

Asimismo, los encuentros con jefes de recepción de los establecimientos, empresarios hoteleros, directores de hoteles y agentes especializados del sector turístico, a modo de entrevistas no estructuradas *face to face*, con preguntas de tipo abierto, resultaron también de gran interés ante la posibilidad de comprender la situación actual de Puerto de la Cruz y el estado actual de renovación turística de la oferta alojativa. Sus aportaciones, sin lugar a dudas, resultaron muy valiosas en cuanto a la información tangible e intangible recibida; en ocasiones de forma verbal y en otras aportando alguna documentación concreta escrita o gráfica, fotografías, etc., que ofrecieron un mayor valor añadido a este tipo de encuentros.

b) Técnicas cuantitativas

Como nos referíamos en apartados anteriores, abordar el proceso de renovación de la infraestructura turística desde el punto de vista científico, requería contar con la mayor información disponible de los propios establecimientos turísticos. Por ello, se optó por el análisis de las licencias urbanísticas referidas a la oferta de alojamiento por medio de las fuentes oficiales, con el objetivo de poder ordenar la información recabada, jerarquizarla, sistematizarla, adaptarla, revisarla, clasificarla y finalmente aplicarla a un planteamiento teórico para desarrollar los contenidos de este documento de investigación. De esta manera, la principal fuente de información de esta investigación es la proveniente de las licencias urbanísticas de renovación de los establecimientos alojativos y sus expedientes del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz. Esta se sintetizó en dos fichas de trabajo que resultó indispensable para este documento:

1. Ficha de “trabajo de campo” para la obtención de información relativa de los establecimientos turísticos.

2. Ficha de “clasificación de reformas”, para el análisis y valoración de las licencias urbanísticas de renovación edificatoria de los establecimientos turísticos catalogados en el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

A continuación detallaremos la aplicación de estas técnicas como ejemplo del desarrollo metodológico de nuestra labor investigadora.

- ***Diseño del cuestionario para la oferta de alojamiento***

El cuestionario ha constituido el soporte utilizado para recoger la información primaria. A continuación detallamos el proceso de elaboración para su diseño y ejecución.

▪ **Fase 1. Identificación de las variables**

La primera fase consistió en la definición de las variables así como determinar sus escalas de valoración. La definición de las variables surgió de la generación de una amplia batería de *ítems* o campos a desarrollar, bajo la técnica de *brainstorming* (tormenta de ideas).

▪ **Fase 2. Selección de las variables**

La segunda fase supuso la selección de las variables para la formulación final del cuestionario. Durante esta fase, resultó de suma importancia la consulta del proyecto de investigación que se había llevado a cabo años anteriores en el seno del Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna para analizar y modelizar la estructura territorial del espacio turístico de Costa Adeje en Tenerife (Simancas, coord., 2005). Un proyecto elaborado por el Grupo de investigación GeoTURIS de la citada Universidad, en la que el propio autor participó en las labores de trabajo de campo.

Sin lugar a dudas, la revisión de este documento de investigación inspiró la determinación final de los indicadores a medir, teniendo en cuenta, que el análisis territorial que se había realizado en esta zona turística, presentaba grandes similitudes con respecto a lo que se pretendía conseguir para Puerto de la Cruz, por cuanto, la prueba previa del cuestionario antes de su aplicación definitiva, ya había sido contrastada empíricamente obteniendo, unos exitosos resultados.

No obstante, resultó necesario la adaptación de algunos de los ítems del proyecto de Costa Adeje, reconvirtiéndolos a la realidad de Puerto de la Cruz, con el fin de adecuarlos al contexto y situación de los establecimientos turísticos del área.

▪ Fase 3. La estructuración del cuestionario

La fase 3 consistió en la elaboración del cuestionario. Este quedó organizado en nueve bloques (anexo 3).

En la primera parte sirvió para identificar y localizar los alojamientos turísticos a través de información básica que nos permitieran establecer el contacto directo con las empresas. En este punto fue de gran ayuda la consulta de varias guías oficiales de hoteles y apartamentos sobre Puerto de la Cruz (1988, 2005 y 2006), los informes de la Policía turística sobre la oferta de alojamiento de la ciudad, el visor de GRAFCAN y Google Maps, así como los diferentes portales web turísticos del destino. Estos nos ayudaron a complementar el trabajo de campo, facilitando la información necesaria para aproximarnos a la realidad, incorporando cuestiones tales como el número de instalaciones existentes en el pasado, las que habían desaparecido como instalaciones turísticas aunque siguieran apareciendo en las guías oficiales como tal, las que se habían “residencializado” y las edificaciones que se encontraban abiertas o cerradas, etc.

La segunda parte se dividió en dos bloques, con el fin de recabar información sobre el tipo de alojamiento turístico existente en el destino (categorización y cualificación), así como sus características principales (número de plazas turísticas, año de edificación de la instalación, número de unidades de alojamiento, media de superficie de las habitaciones, gestión de explotación, principales turoperadores, etc.). El objetivo fue diagnosticar las características reales de las edificaciones turísticas y, con ello, establecer una modelización de la estructura de alojamiento turístico del destino turístico desde el punto de vista de la renovación.

El cuarto bloque se centró en la parte del perfil del turista, con el fin de obtener el máximo de información disponible sobre el tipo de cliente de la instalación, la nacionalidad de procedencia, la estructura de edad, la modalidad de viaje elegido, etc.

El quinto bloque se orientó a recabar información sobre la morfología de los alojamientos a través de la identificación de la tipología edificatoria, el número de plantas, el número de complejos o módulos o el color, etc. El fin último fue definir el modelo de la edificación predominante en este espacio turístico, sus posibles diferencias y semejanzas.

En el sexto y séptimo bloque se analizaron el catálogo de productos y servicios ofertados por los alojamientos turísticos en torno a la edificación. Asimismo, se comprobó el nivel de certificación disponible de los establecimientos a través de los sistemas de gestión de la calidad turística, mediante los sellos más reconocidos en el ámbito nacional e internacional como la Q de calidad turística, el reglamento EMAS o Biosphere Hotels.

El penúltimo bloque resultó la parte fundamental del cuestionario en relación con el objetivo de esta investigación. Así, se destinó a recopilar la información disponible sobre las reformas acometidas en las instalaciones turísticas, centrándonos en el tipo de reforma y el año de duración. Esta información ha permitido obtener una versión “empírica” del empresariado y cruzar, a posteriori, dicha información con la obtenida por parte de las licencias urbanísticas del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz. Con ello se logró una cierta aproximación al grado de adecuación entre lo real y lo declarado.

El último bloque de observaciones sirvió para recopilar aquella información relevante pero que no podíamos incluirla en ninguno de los *ítems*. Desde el punto de vista cualitativo, esta ayudó a despejar dudas o problemas surgidos de la propia labor investigadora (tabla 13).

Tabla 13. Cuadro resumen de la información disponible en el cuestionario para la recogida de datos de los establecimientos turísticos de Puerto de la Cruz

Modalidades
Identificación y localización
Tipo de alojamiento
Caracterización de la oferta turística
Perfil del turista
Morfología existente
Servicios disponibles del establecimiento
Gestión de la calidad turística
Tipo de renovación
Observaciones

Fuente: Elaboración propia

▪ Fase 4. Diseño de la muestra

Tomando como referencia los informes de la Policía Turística del Cabildo de Tenerife y la base de datos de TURIDATA para el 2008, la población total del estudio sobre la oferta turística de Puerto de la Cruz estaba englobada oficialmente por 89 establecimientos turísticos. Sin embargo, con el fin de obtener una base de datos lo más realista y actualizada posible sobre la oferta de alojamiento turístico, el tamaño de la muestra se hizo extensible a todos los establecimientos turísticos disponibles de Puerto de la Cruz. De esta manera, el censo de establecimientos alojativos ascendió a un total de 96. El resto de edificaciones turísticas, constaban dentro del Callejero Digital de Canarias y la restante fue detectada a través de su página web.

Se pudo recabar información de 90 establecimientos, aunque con posterioridad, a través de la revisión que se efectuó en relación con el PRIT de Puerto de la Cruz (2011) se detectaron 12 alojamientos turísticos que se encontraban cerrados o/y “sin uso reconocido”, 9 completamente

destinados a uso residencial aunque figuraban como “turísticos” oficialmente, así como 10 que mantenían diferentes grados de uso mixto (turístico–residencial). Por tanto, 75 instalaciones turísticas que conservaban totalmente su actividad turística.

▪ **Fase 5. Realización de trabajo de campo y procesamiento de la información**

Esta fase implicó la recogida de la información de forma presencial por todos los establecimientos turísticos de Puerto de la Cruz. Algunas de las entrevistas fueron complementadas vía teléfono y por correo electrónico, ya que algunas instalaciones se encontraban durante el período de consulta, “cerrados temporalmente” o en obras.

El contacto con la unidad informante se hizo a través de la visita a los establecimientos turísticos durante un período de tres meses en el año 2008. La información recopilada fue revisada y actualizada durante los meses de mayo y agosto de 2011, mediante visitas presenciales, llamadas telefónicas, consultas al informe de la Policía Turística sobre la oferta de alojamiento de la ciudad, el listado de hoteles y apartamentos del Servicio de Información turístico de Puerto de la Cruz y a través de las páginas corporativas de las propias instalaciones. Asimismo, se llevó a cabo el proceso de entrevista con las diferentes personas encargadas de la difusión de la misma, bien del personal de recepción y directivos hoteleros en los establecimientos gestionados por cadenas hoteleras o grupos empresariales locales, y bien de los propios directores y propietarios de los de tipo independiente.

Una vez obtenida la información de los cuestionarios realizados en papel, se procedió a su revisión en profundidad, con el fin de validarlos. La codificación de los cuestionarios/establecimientos se hizo, teniendo en cuenta el diseño y la construcción de nuestra propia base de datos en el programa Excel, donde la información fue transcrita del papel al soporte informático. Tras la grabación de los datos, éstos fueron exportados a la base de datos que se había construido en el SIG donde finalmente se produjo el tratamiento de la información.

Esta base de datos, se creó dentro del marco del Proyecto I+D+i ReinvenTUR por cuanto, este trabajo es uno de los resultados de investigación esperados de este proyecto, donde, además de recopilar numerosa información de la oferta de alojamiento turístico de Canarias, se había profundizado de una forma especial en la información de Puerto de la Cruz. Una base que se retroalimentó con posterioridad con la redacción del PRIT. De este modo, al margen de los datos estadísticos más generales sobre el destino, se obtuvo una base de datos inédita en cuanto a sus contenidos, alimentada a través del trabajo de campo en relación con la oferta de alojamiento turístico y la información recopilada de las licencias urbanísticas de renovación edificatoria de hoteles y apartamentos turísticos del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz que a continuación detallamos.

- ***Diseño para la clasificación de licencias urbanísticas de reformas***

En este apartado veremos todo el proceso metodológico de construcción aplicada en materia de reformas acometidas en las edificaciones turísticas a partir de la información de la Gerencia de Urbanismo y Archivo Municipal del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (obtención de la información, tratamiento, condicionantes, clases de licencias, etc.), con el fin de explicar el proceso llevado a cabo para obtener la clasificación de licencias urbanísticas de reformas. Recuérdese que supuso un elemento clave para desarrollar nuestra labor investigadora.

➤ **Paso 1. La obtención, consulta y pormenores de la información**

Para analizar el proceso de renovación de la oferta de alojamiento de Puerto de la Cruz tuvimos que acceder a la Gerencia de Urbanismo y el Archivo Municipal del Ayuntamiento. Una vez localizada la información logramos hacer uso de la documentación existente. Se logró la identificación de las licencias urbanísticas desde el año 1955 —y de manera ininterrumpida hasta la actualidad— por lo que conseguimos analizar todo el histórico de renovación en materia turística.

No obstante, se encontraron muchas dificultades y cuantiosos pormenores propios de esta fase inicial, entre las que destacamos las siguientes.

- a) La ausencia en el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz de un registro específico en materia de turismo, teniendo en cuenta que se trata de una ciudad estrechamente ligada al sector servicios. Esto supuso un importante esfuerzo de recopilación de la información.
- b) La falta de un sistema de clasificación interno en la citada área del Ayuntamiento para diferenciar las licencias que estuvieran asociadas a las edificaciones turísticas (hoteles y apartamentos turísticos) y el resto de edificaciones de la ciudad. Esta situación nos planteó muchas dificultades, debido a que no estaban clasificadas por tipos de actividad (turismo, industria, vivienda, etc.). Por ello, se tuvo que proceder a la lectura de cada una de las resoluciones de las licencias urbanísticas que se extendían en el municipio para detectar de entre todas aquellas que directamente se relacionaban con la oferta turística.
- c) La ausencia de una base de datos informatizada de consulta de obras, pues la existente se correspondía a licencias posteriores a los años 90 y presentaba un nivel básico de detalle. Esta circunstancia determinó que tuviéramos que desglosar la información de las resoluciones de obras que íbamos encontrando en papel, haciendo a su vez, una

auténtica labor de archivística para encontrar y devolver muchos expedientes y proyectos de reforma que se encontraban tanto en la Gerencia de Urbanismo y el Archivo Municipal del Ayuntamiento.

- d) El preocupante estado de conservación, mantenimiento y organización funcional de la documentación del Área de Urbanismo y del Archivo municipal. A pesar de la valiosa gestión de los funcionarios y personal encargados de la misma, no han podido evitar la obsolescencia y el deterioro ante las nuevas normativas vigentes en materia de archivística y gestión de fuentes documentales.

➤ **Paso 2. Estructuración de la información y vaciado de datos**

Tras el proceso de selección de las licencias referidas exclusivamente a las operaciones de renovación en alojamientos turísticos, se procedió a la elaboración de una ficha, que, nos sirvió a modo de guía, para crear los *ítems* necesarios para la posterior implementación de la información en nuestra base de datos. Esta nos sirvió para rellenar paulatinamente los campos que previamente habíamos seleccionado a medida que consultábamos la información. A modo de referencia, nuestra base de datos sobre licencias urbanísticas contó con 23 campos iniciales: número de registro, nombre de establecimiento, solicitante, arquitecto, tiempo de ejecución, fecha solicitud de la obra, clase de licencia, tipo de obra, presupuesto, etc.

Una vez extraída la información primigenia en las resoluciones de las licencias, fue precisa la consulta de los expedientes de las licencias más relevantes para extraer datos de mayor grado de especificidad, como el presupuesto económico de las obras o el desglose pormenorizado de los tipos de reforma a realizar (tabla 14).

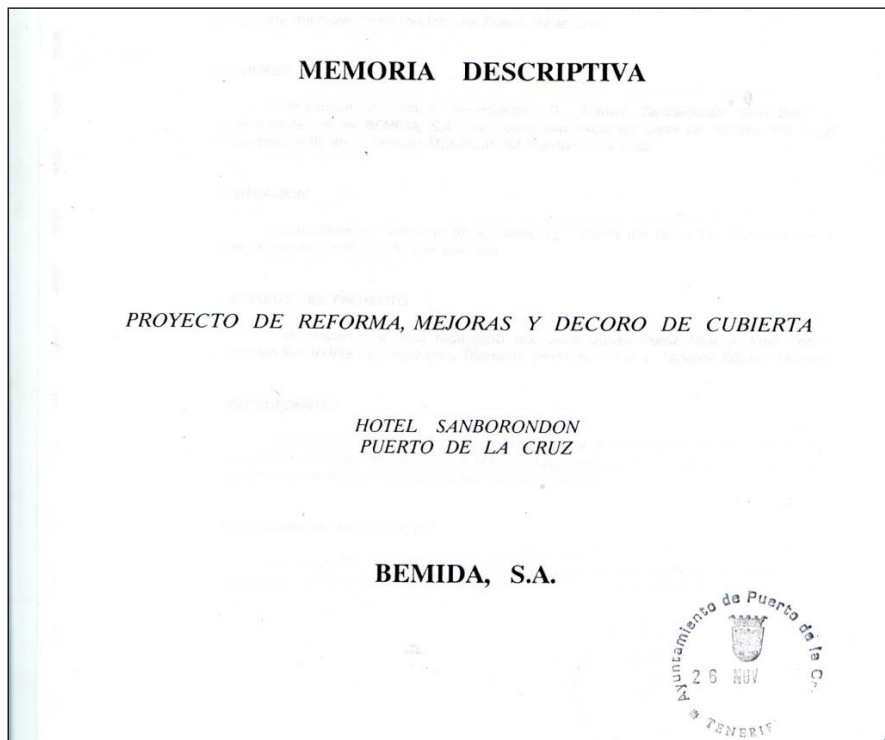
Tabla 14. Resumen de datos estadísticos extraídos del análisis de licencias urbanísticas de reforma de la oferta de alojamiento turístico en Puerto de la Cruz

Acciones	Datos específicos
Período de estudio	1955-2009
Tiempo empleado de recogida de información	7 meses
Nº de Consultas aproximadas de licencias de obras	13.100
Media aproximada de licencias por año	250
Nº total de Licencias en establecimientos turísticos	930
Nº total de Licencias en establecimientos hoteleros	600
Nº total de Licencias en establecimientos extrahoteleros	330
Nº total de licencias de oferta complementaria	55
Nº de Consultas aproximadas de expedientes de obras	600

Fuente: Área de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Con posterioridad, se procedió a incorporar la información adicional derivada de la explotación y cruce de variables para su implementación en el SIG. Se tuvo que hacer frente a la consulta de todas las licencias de obras archivadas y disponibles desde el año 1955 para extraer aquellas licencias correspondientes al sector turístico. De este modo, fueron seleccionadas aquellas referidas a los establecimientos hoteleros (figura 18), apartamentos turísticos y finalmente las referidas a las infraestructuras de oferta complementaria.

Figura 18. Ejemplo de consulta hotelera del Proyecto de reforma del Hotel San Borondón asociado a su licencia urbanística de 1991



Fuente: Área de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz.

➤ Paso 3. El tratamiento de la información

Se realizaron un número aproximado de 13.100 consultas de resoluciones de licencias en base a una media aproximada de 250 licencias anuales durante 53 años y el primer trimestre del último año de análisis (1955-2009). De las 13.100 consultas de licencias urbanísticas totales, finalmente para nuestra base de datos identificamos aproximadamente 1.000 registros relacionados con el sector turístico. Asimismo, se tomó la decisión de excluir la parte relacionada con las licencias urbanísticas de oferta complementaria para centrarnos con exclusividad en el análisis de la oferta de alojamiento.

Una vez obtenido este importante volumen de datos, se precisó un tratamiento sistemático de la información a través del siguiente proceso secuencial:

- 1) La clasificación de las licencias urbanísticas en función de su propia naturaleza y modalidad alojativa. Se desglosaron en dos grandes grupos a partir de la información que contábamos de base sobre la oferta de alojamiento turístico existente. De esta forma, se conformaron dos grupos de análisis en función de la modalidad alojativa, es decir, hotelero y extrahotelero. Esta simple clasificación tan elemental permitió identificar el volumen de licencias, siendo más que notable las diferencias existentes entre ambas.
- 2) Análisis, ordenación, revisión y tratamiento de las licencias urbanísticas otorgadas para cada una de las modalidades turísticas. El objetivo de este procedimiento fue corregir y, en su caso, añadir información a aquellas licencias que presentaban algún tipo de dato impreciso, incomprensible, dudoso o que simplemente carecía de información clave. Para ello, contamos con el apoyo y asesoramiento del personal encargado de las áreas de recepción de la citada área que, con sus consejos, orientaciones y, fundamentalmente, su experiencia acumulada, nos aportaron las claves para interpretar y traducir mucha de esta información que *a priori* parecía no existir.
- 3) Elección de la muestra definitiva para la construcción de la clasificación de reformas; a este respecto, debido a que el fenómeno turístico se comporta como un elemento tan dinámico, se necesitaron varias “actualizaciones” con posterioridad de la muestra, con el fin de adecuar la información existente con la realidad de Puerto de la Cruz. Para ello, se establecieron los criterios señalados en la tabla 15, con el fin de garantizar los resultados, rechazando aquellas licencias urbanísticas que, por sus características, no podían tomarse como “válidas” para la muestra, ya que se buscaba alcanzar una clasificación puramente orientada a licencias de reforma de las edificaciones turísticas de Puerto de la Cruz.

Tabla 15. Criterios seleccionados en la desestimación de tipos de licencias urbanísticas para la clasificación de reformas

Criterios
Construcción de hotel o apartamentos turísticos
Procesos de legalización de las edificaciones turísticas
Demoliciones referidas a edificaciones turísticas que habían cambiado de uso
Procesos de cambios de uso turístico a otra actividad
Licencias que no permitían identificar aspectos claves para su explotación
Licencias relacionadas con la oferta complementaria

Fuente: Elaboración propia

Así, se excluyeron las licencias correspondientes a la construcción de hoteles (figura 19) o apartamentos turísticos, la de legalización de reformas, las demoliciones de antiguos

hoteles o licencias para efectuar cambios de uso²⁰ turístico a régimen extrahotelero o residencial.

Figura 19. Ejemplo de desestimación del Proyecto de ejecución del Hotel-Suites Mirador del Turquesa de 1999



Fuente: Área de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz.

➤ **Paso 4. La elaboración de una clasificación de reformas con criterios homogéneos. Algunos factores y pormenores de dicha implementación**

La complejidad de establecer una clasificación que representara de forma homogénea los diferentes tipos de reforma utilizando unos criterios comunes válidos para toda la muestra, resultó una tarea compleja y laboriosa. Esta dificultad vino determinada fundamentalmente por varios factores: por un lado, la secuencia temporal del período de investigación; por otro, la existencia de varias reformas de diferentes características en una misma licencia; y finalmente

²⁰ Este dato resultó importante desde el punto de vista de los contenidos de la misma, ya que pudimos conocer de primera mano los procesos de residencialización “declaradas” bajo licencia de las edificaciones turísticas

por las operaciones de renovación carentes de licencia. Se trata de unos aspectos que detallamos a continuación:

a) La secuencia temporal del período de investigación

A lo largo del período de análisis han coexistido diferentes concepciones o interpretaciones de las licencias urbanísticas determinadas por el factor temporal. De esta situación se obtiene una doble lectura.

En primer lugar, la concepción de lo que en la actualidad es una licencia de obra mayor, licencias de obra menor, de instalaciones molestas o de otros tipos de licencias en función de la clasificación existente en la propia Gerencia de Urbanismo del Puerto de la Cruz que veíamos en apartados anteriores, era distinta a la del comienzo de la concesión de las primeras licencias. De hecho, esta clasificación se establecía muchas veces con la “astucia” de los propios solicitantes, con el único fin de sufragar los menores “costes” de ese trámite administrativo. Por esta razón, las mismas licencias han estado sujetas a la variabilidad, subjetividad, e incluso, a la “habilidad” del solicitante, lo cual queda reflejado en las licencias consultadas. Por tanto, fue preciso aunar criterios con el fin de establecer elementos comunes para la creación de la clasificación.

En segundo lugar, la propia evolución del marco jurídico y legislativo en el destino turístico ha determinado sucesivos cambios en la fijación de criterios para clasificar las diferentes reformas en los tipos de licencias correspondientes. Esta cuestión ha generado un elevado nivel de “incertidumbre” inclusive en el seno de la Gerencia de Urbanismo, desde el punto de vista de la seguridad de los contenidos de las licencias urbanísticas. Así, por ejemplo, lo que se correspondía hasta hace muy pocos años con una obra menor para pintar una fachada, hoy requiere de una autorización por parte del Ayuntamiento. En otros casos, una obra menor se convertía en una obra mayor como la construcción de una escalera contra incendios o la instalación de un tanque subterráneo para el almacenamiento de gasoil.

b) La complejidad de una licencia urbanística dotada de varias reformas

Como norma general, a cada licencia urbanística se le asocia una determinada reforma. La dificultad ha surgido cuando una licencia urbanística se ha correspondido a varias reformas, cada una de diferentes clases y características. En este caso, la problemática existente desde el punto de vista metodológico, ha consistido en asignar una categoría determinada, al suponer una modificación cualitativa y cuantitativa de la clasificación de reformas. Este factor ha sido correlativo al anterior, en que a los propios problemas de desglose de varias reformas, se ha sumado el hecho de pertenecer en muchas ocasiones a clases diferentes de licencias. Por esta

razón, existe una cierta disociación estadística en cuanto al número de licencias existentes con el número real de reformas.

c) Las operaciones de renovación sin licencia urbanística

Si bien en la clasificación de reformas solo se contabilizan las operaciones de renovación legales, sí que hay que advertir que muchas actuaciones se han hecho sin licencia y por tanto no contabilizadas oficialmente. Se trata de una situación que deja entrever las relaciones entre el empresariado del sector hotelero y los representantes de las administraciones locales han transcurrido dentro de un marco de “libertad alegal” en base a una cadena de favores recíproca.

➤ Paso 5. El planteamiento metodológico para la elaboración de la clasificación de reformas

La clasificación de reformas se ha realizado en virtud de las Ordenanzas municipales de Puerto de la Cruz, con el fin de dotarle de un respaldo técnico para defender este procedimiento. Así, las reformas se han clasificado en función de las diferentes licencias urbanísticas expedidas por el Ayuntamiento. Desde el punto de vista didáctico, la clasificación de reformas se ha concebido con el principal objetivo de ofrecer a modo de manual o guía, un sistema visual lo más sencillo posible que facilitara la información, comprensión y asimilación de todo el espectro de renovación de la oferta de alojamiento turístico, al mismo tiempo que una herramienta de trabajo para el desarrollo y de aplicación teórico-empírico de este documento.

➤ Paso 6. La elección de las clases de licencias urbanísticas como base de aplicación para la clasificación de reformas

El proceso de agrupamiento de las licencias urbanísticas y, por ende, a los propios tipos de reformas, resultó ser el de mayor tiempo de dedicación y esfuerzo. Ello fue consecuencia de la complejidad de identificar, agrupar y clasificar los tipos de reforma para relacionarlas, con posterioridad, con las distintas clases de licencias que proponíamos en este documento de investigación. Por esta razón, a los efectos prácticos, esta fase metodológica se puede considerar, como uno de los ejes fundamentales de la investigación.

La clasificación de reformas se ha articulado a partir de tres grandes bloques a modo de licencias urbanísticas que aglutinan todos los contenidos (tabla 16) sobre las reformas acometidas en las edificaciones turísticas del destino. Se ha intentado que la clasificación aglutinara todos los contenidos de las reformas desde una doble vertiente: desde el punto de vista de la naturaleza-contenidos de las mismas; y desde la concepción de su localización (habitaciones, espacios comunes, espacios libres, etc.). De esta manera, se ha intentado establecer una visión global y, a la vez, sistémica, del conjunto de operaciones de renovación en la oferta de alojamiento turístico. Por ello, se crearon diferentes grupos dentro de los grandes ejes estructurales de las

licencias urbanísticas para desarrollar cada una de ellas sectorialmente pero interrelacionadas en función del análisis empleado en este trabajo. Al mismo tiempo, estas clases de licencias urbanísticas se comportan como un sistema jerarquizado, puesto que integran distintos grupos y subgrupos (y los mismos), a las diferentes tipos de reformas.

Tabla 16. Ejes estructurales sobre las clases de licencias urbanísticas utilizadas para la clasificación de reformas²¹

Clases de licencias
E1. Licencias de Obras mayores
E2. Licencias de Obras menores
E3. Licencias de Actividades e Instalación

Fuente: Elaboración propia

E1. Licencias de Obras mayores: naturaleza y clases

La expedición de una licencia de obra mayor para las edificaciones turísticas en materia de renovación suponen operaciones que, tal y como establece la *Ley 6/2009*, tendrían que *transcender de la mera obra menor o de estricta conservación u mantenimiento* para centrarse en operaciones de mayor “calado” en el ámbito turístico. De hecho, las licencias de obra mayor dan cuenta del importante grado de transformación de cualquier establecimiento turístico, por cuanto, se le otorga al solicitante la potestad —dentro de los ámbitos de la legalidad y competencia— para poder acometer una intervención importante, sobre todo, con el fin de modernizar y mejorarlos de forma integral. Por tanto, su ejecución supone implementar mejoras importantes en las edificaciones turísticas, por cuanto, asume ciertos elementos que le son propios por su propia naturaleza en relación a tres cuestiones básicas:

- Como norma general, el proyecto de renovación asociado a una licencia de obra mayor tiene una partida económica presupuestaria elevada en relación con la propia intervención a ejecutar. Por ello, su ejecución redundaría notablemente en una mejora física y funcional de la edificación turística.
- Su condición como obra mayor indica *a priori* que el proyecto de renovación es “integral”, lo que se supone una intervención de “calado”. De hecho, el artículo 2 de la *Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias* lo estipula de la siguiente manera; «a obras de mejora que afectan de un modo integral y genérico a un establecimiento turístico», es decir, que haya un incremento de la calidad.

²¹ Desde el punto de vista semiológico y a modo de seguimiento por parte de lector durante todo el trabajo se ha considerado asignar colores “clave” para los gráficos asociados a cada uno de los tipos de licencias; **“Rojo” para las licencias de obra mayor. “Verde” para las licencias de obras menores. “Azul” para las licencias de actividades e instalación**

- Su elevado tiempo de ejecución. Como norma general, ésta suele ser de unos 24 meses, en comparación con el resto de operaciones menores cuya duración oscila entre 6 y 12 meses. Ello supone establecer un marco de referencia importante, por cuanto marca una diferencia notable desde el punto de vista temporal, predisponiendo que la intervención será mucho más completa y global.

Teniendo en cuenta estos aspectos, las licencias de obra mayor se han clasificado en tres grandes tipos: a) obras en los edificios, b) actividades molestas y c) de demolición.


a) Obras en los edificios

Este subgrupo aglutina las principales operaciones que denominado “duras” de las edificaciones turísticas. Se trata, ante todo, del conjunto de reformas “estructurales”, las rehabilitaciones de tipo integral-parcial, las ampliaciones de los establecimientos (plantas, superficies libres, etc.) o la consolidación de la estructura de los establecimientos turísticos. Todas ellas tienden hacia un cambio significativo de las edificaciones turísticas desde el punto de vista de la imagen o la funcionalidad (figura 20).

Dentro de esta categoría también se ha incluido las “construcciones significativas”. Esta denominación se ha asignado al conjunto de reformas dirigidas fundamentalmente a mejorar y aportar un valor añadido al establecimiento turístico, a modo de “oferta o servicios complementarios” desde el punto de vista físico o funcional; en este caso, como una verdadera estrategia de diversificación y mejora de la calidad de las edificaciones. Estas construcciones, ubicadas tanto en su interior como en las zonas de superficies libres, han estado relacionadas fundamentalmente con la creación de salones multifuncionales para eventos, salones de tratamiento en materia de belleza o salud, construcción de piscinas, vestuarios, etc. Asimismo, en esta categoría se recogen otro tipo de intervenciones, como los “anexos edificatorios”, que han contribuido también a la mejora de las instalaciones como la construcción de Spa, pabellones, creación de garajes o la mejora y adecuación de zonas preexistentes con canchas deportivas, ampliaciones de jardines, etc.

Por último, también señalamos las intervenciones que han estado más vinculadas al ámbito de seguridad y adaptación de la normativa en materia turística como la instalación de escaleras de emergencia y de incendios, o la construcción de núcleos de comunicación internos a través de pasos peatonales y otros.

Figura 20. Ejemplo de licencia de obra mayor para la renovación del Hotel Atlantis (actual H. Beatriz Atlantis & Spa)

<p>REFORMADO</p> <p>PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCION:</p> <p>ANEXO A LA REFORMA DEL HOTEL ATLANTIS****</p>	
<p>DOCUMENTACION:</p> <ul style="list-style-type: none"> .- DOCUMENTOS DE MEMORIA. .- MEMORIA DESCRIPTIVA. .- MEMORIA CONSTRUCTIVA. .- CUMPLIMIENTO DEL CTE. .- CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS. 	
<p>ARQUITECTO: JOSE RAMON RODRIGUEZ FERNANDEZ. PROMOTOR: INVERSIONES HOTELERAS LANZAROTE, S. L. SITUACION: AVDA. DE VENEZUELA, T. M. DE PUERTO DE LA CRUZ</p>	
<p>04-07 Agosto 2008</p>	

Fuente: Área de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz

b) Actividades molestas

Comprenden el conjunto de reformas de tipo “logístico”, entendiéndolas como las construcciones e instalaciones de servicio que han redundado en mejoras de la seguridad y del propio funcionamiento interno de los establecimientos turísticos. Estas operaciones trascienden más allá de las intervenciones consideradas en el apartado de licencias de actividades de instalación, necesitando en la mayoría de los casos, una solicitud de licencia de obra mayor previa para poder comenzar su ejecución.

Las hemos denominado como “actividades molestas”, a razón de la propia clasificación establecida por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, por cuanto, suponen operaciones complejas y que generan molestias, tanto en el espacio público, como en la propia infraestructura turística. Cabe señalar que varias de estas operaciones en el momento

de su otorgamiento inicial tenían características de obras menores, siendo adaptadas a esta categoría por su propia naturaleza y campo de acción. Podríamos señalar, entre otras, la construcción de depósitos de aguas residuales, instalaciones de tanques subterráneos de gasoil, depósitos de agua, depuradoras de aguas residuales, centros de transformación eléctrica, acondicionamiento de aire, etc.

c) Obras de demolición

Esta clase contiene las obras que suponen la reducción de alguna planta o la eliminación de alguna parte concreta de las instalaciones. Con ellas se pretende la adecuación, adaptación, consolidación o mejora estructural de los establecimientos, así como en el reaprovechamiento del espacio edificado para una posterior reforma interior y ampliación nuevos usos.

En definitiva, las licencias de obra mayor tal y como hemos podido comprobar a través de sus fines, suponen, el marco de referencia y modelo a seguir dentro de los tipos de intervenciones “deseables” en cualquier establecimiento turístico. En base a su propia naturaleza, las licencias de obra mayor tienen la capacidad suficiente para inducir un proceso de transformación, modernización y mejora de las edificaciones turísticas.

E2. Licencias de obras menores: naturaleza y clases

Las licencias de obras menores comprenden intervenciones de menor complejidad para las edificaciones turísticas. Desde el punto de vista técnico, se trata de obras sencillas, no siendo necesaria la redacción completa de un proyecto técnico, por lo que existe una mayor agilidad en cuanto a la tramitación de la documentación oportuna. Desde el punto de vista económico, por lo general, son obras de una cuantía limitada. Desde el punto de vista constructivo, suponen las actuaciones que mayores limitaciones/prohibiciones tienen, por lo que no pueden incidir en la alteración del volumen, la afección al diseño exterior, la estructura o la cimentación de las instalaciones turísticas. Por tanto, consideramos, que, por su propia naturaleza, poseen un carácter eminentemente práctico y de aplicación a corto plazo en cuanto a la ejecución de obras se refiere, concentrándose básicamente, salvo algunas excepciones de mejora y de manera continuada en el tiempo, en la conservación o mantenimiento de las edificaciones.

Partimos de la base bajo dicha consideración, que, desde la óptica empresarial, las licencias de obras menores suponen una estrategia de marketing y de justificación externa, sobre todo, para los turoperadores, agencias de viajes y resto de agentes turísticos responsables de la venta del establecimiento, que esperan de los empresarios turísticos, una inversión constante en la modernización de las instalaciones. Sin embargo, desde el punto de vista de la realidad más

absoluta y en términos de renovación, sólo suponen obras relacionadas con la “estética” y “maquillaje” (Simancas, 2010), ya que estas, se encuentran muy distanciadas de poder incidir en cuestiones que eleven al establecimiento hacia un aumento de la calidad, ya sea física o funcional.

De esta forma, las licencias menores por su propia naturaleza, se corresponderían de forma general con tres tipos de actuaciones:

- Obras relacionadas con la vía pública y los exteriores de los establecimientos, tales como la colocación de rótulos, anuncios luminosos, anagramas, toldos en las plantas baja de las edificaciones turísticas, tratamientos de fachada, pintura, construcciones de rampas o accesos, colocación de puertas de garaje, aperturas de huecos, o las demoliciones menores.
- Obras menores de reparación y construcciones menores, como el acondicionamientos de locales comerciales en los bajos de los establecimientos, reparación de cubiertas, sustitución de alicatados, pavimentos, redistribución espacial en espacios concretos para nuevos usos, acondicionamiento de zonas ajardinadas o de piscina, reparación de balcones y terrazas, construcciones menores, etc.
- Obras de remozamiento general de las instalaciones, tales como las reformas interiores de alguna planta concreta, sótanos, entreplanta, ampliaciones concretas de algún sector o acondicionamiento general/parcial de espacios comunes, habitaciones o plantas concretas.

Para poder definir de forma global el conjunto de reformas acometidas dentro de cada clase de licencia, hemos establecido seis subgrupos, que sintetizan los tipos de reformas ejecutados en las edificaciones turísticas bajo la modalidad de obras menores. Esta se ha establecido en función de una doble perspectiva: su concepción y naturaleza y ubicación. Estos subgrupos están conformados de la siguiente manera: a) obras mixtas o de varios elementos; b) obras en zonas nobles o comunes; c) obras en habitaciones/unidad de alojamiento; d) obras en locales, comercios, u oficinas; e) obras en elementos exteriores de fachada y espacios libres; y f) obras de tipo general.

a) Obras mixtas de reforma o de varios elementos

Se trata de intervenciones con una amplia diversidad de reformas y lugares. Así, este grupo acoge mayoritariamente los tipos de reforma de remozamiento, acondicionamiento, sustitución y rehabilitación parcial de zonas nobles o comunes, plantas, pasillos u habitaciones de las instalaciones turísticas. Son, por tanto intervenciones que tienen como fin adecentar los

espacios sin efectuar modificaciones algunas sobre estructuras o tabiquerías de los establecimientos. Se trata de reformas centradas fundamentalmente en la sustitución de pavimentos, alicatados, sobre todo, en los cuartos de baños, modificaciones en la pintura, cambios en la decoración de los espacios, trabajos de albañilería y carpintería, modificación de accesos, etc; se podría decir que se tratan de “trabajos de impacto relativo”, si tenemos en cuenta su profundidad. Igualmente, dentro de esta categoría se han incluido a aquellas operaciones de renovación que han tenido como objeto el acondicionamiento parcial de plantas específicas de las instalaciones turísticas, donde cabe señalar, entre otras intervenciones, los trabajos relacionados con la carpintería, pintura, cambios de alicatados y pavimentos, etc.

b) Obras en zonas nobles o comunes

Comprenden las reformas ejecutadas en las zonas nobles o comunes de las edificaciones turísticas. Se trata de obras de gran importancia por el relevante papel de las mismas, al ser la parte más “visible” para el cliente, estando asociada a las zonas con mayor movilidad en los recorridos internos de los establecimientos turísticos. Se trata, pues, de los espacios expuestos a un mayor desgaste y depreciación física, y, por ende, de ser objeto de continuas intervenciones de reparación y mejora de los elementos.

Por tanto, son reformas acometidas en el hall de los establecimientos, los salones o zonas de esparcimiento interior, restaurantes, zonas de servicio, aseos o las cocinas abiertas. En línea con la propia naturaleza de la licencia de obra menor, estas reformas se han orientado fundamentalmente a procesos de pavimentación, alicatados, decoración, pintura, sustitución de piezas higiénico-sanitarias y, en menor caso, hacia nuevas fórmulas de aprovechamiento de espacios para ganar nuevos usos o cambios significativos en la estética o imagen, redundado en mejoras notables para estos espacios.

c) Obras en habitaciones o unidad de alojamiento

En coherencia con la idea de establecer una secuencia lógica entre la reforma y su ubicación, este grupo acoge las obras acometidas en las habitaciones, entendidas, como uno de los espacios vitales y de mayor valoración por parte del cliente. Se trata de intervenciones que inciden desde el punto de vista general de la misma, como reformas de los cuartos de baño, la renovación de puertas interiores y de balcones, etc. En todo caso y en coherencia con la anterior categoría, los tipos de reforma han estado relacionados con operaciones menores, es decir, sustitución de pavimentos, alicatados, pintura interior, pequeñas obras de tabiquería y sustitución de piezas sanitarias, tendiendo más hacia aspectos de reposición de los elementos

de mayor desgaste, que a actuaciones dirigidas a aumentar el nivel de la calidad y por ende del confort de las mismas.

d) Obras en locales, comercio y oficinas

En este grupo se recogen aquellas obras de reforma que se localizan normalmente en los bajos de los establecimientos turísticos y que están generalmente en estado de arrendamiento a empresas ajenas al propio hotel para su explotación comercial. Entre ellas, destacan las reformas de acondicionamiento, decoración y redistribución, ya sea para su transformación en un nuevo local comercial (joyerías, perfumerías, boutiques, o agencias de viajes, entre otros), como para su propio acondicionamiento interior y, por tanto, de mejora. En este grupo también incluimos las diferentes ampliaciones, aperturas y redistribución de huecos en tales establecimientos, con la intención de analizar su alteración.

e) Obras en elementos exteriores de fachada y espacios libres

Este grupo comprende a aquellas reformas que inciden en el tratamiento de fachadas y elementos exteriores de las edificaciones turísticas, así como en los espacios libres de edificación, de ocio y de servicio. Debido a la complejidad y a las diferentes características de las reformas, este grupo se ha desglosado en varios subgrupos.

Esta categoría incluye fundamentalmente el remozamiento y acondicionamiento de las fachadas a través de la instalación de letreros, rótulos, toldos o pintura entre otros, o las diferentes ampliaciones y aperturas de huecos en fachada básicamente para puertas y ventanas. También comprende las reformas acometidas en las zonas ajardinadas con operaciones de tratamiento, acondicionamiento, mejora, o reparación del solárium, las piscinas, el bar-terraza, etc. Asimismo, las reformas orientadas a la creación de aparcamientos, los cambios de distribución-ubicación de instalaciones de servicio o construcciones menores varias, como puertas de garaje, rampas para minusválidos, pequeños cuartos o nuevos accesos al hotel. Puede incluir también algunas obras menores de demolición o retirada de elementos exteriores del hotel como cuartos específicos, muros, pilares o jardines.

f) Obras Generales

Este grupo contiene las reformas correspondientes a operaciones de renovación en el interior de los establecimientos turísticos con un carácter eminentemente global. El desglose de estas reformas se hizo en seis subgrupos, basados primordialmente en obras de ampliación y reformas


interiores. Entre otros aspectos, podemos apreciar algunas obras que no especifican los tipos de reforma acontecidos, por lo que reciben esta denominación, ya que en el momento de recogida de datos se carecía de dicha información tanto en las licencias urbanísticas como en el propio expediente asociado.

No obstante, a partir de la propia experiencia acumulada de investigación, así como de otros datos recabados durante el proceso de captación de la información —como el tiempo de ejecución de la obra, el presupuesto y el conocimiento del hotel a través del trabajo de campo—, hemos podido determinar pudimos señalar que nos encontramos ante una obra menor y, por tanto, descartar posibles e indebidas intromisiones en la categoría de obra mayor.

Dentro de este subgrupo se ha diferenciado un primer bloque de reformas orientadas a las ampliaciones, como las de tipo parcial, que se localizan en algunas plantas y salones. Un segundo bloque comprende las reformas interiores que, por un lado, se han producido principalmente en las zonas nobles o comunes, y por otro, aquéllas que se localizan en plantas, sótanos y entreplantas.

En resumen, las licencias de obra menor (figura 21) suponen, como su propio nombre indica, operaciones que, lejos de marcar diferencias desde el punto de vista de una “renovación ideal”, establecen, como máximo, las pautas necesarias para la óptima conservación y el mantenimiento de las edificaciones turísticas, sin poder alcanzar objetivos de modernización y mejora más complejos puesto que se alejan de su propia naturaleza. Es presumible, por tanto, que, aunque se traten de intervenciones importantes para el buen funcionamiento de las edificaciones por el transcurrir de los años, no pueden ser las que asuman el rol determinante del proceso de su renovación, por cuanto, difícilmente podrían cubrir las necesidades reales para acometerlo.

Figura 21. Ejemplo de licencia de obra menor del Hotel Vallemar (2000)

 <p>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (TENERIFE)</p>
<p>DE: ARQUITECTO MUNICIPAL A: SR. ALCALDE ASUNTO: OBRAS DE REMODELACION Y ACONDICINAMIENTO "HOTEL VALLEMAR".</p>
<p>D. JOSE LUIS GARCIA RUIZ, en Representación de HOSTINSU S.A. solicita licencia de obras en la instalación del actual Hotel Vallemar:</p>
<p>1.- OBJETO DE LA LICENCIA:</p> <p>-Planta baja: Reparación de marquesina y reordenación de zona de recepción. Pintura y falsos techos.</p> <p>-Planta 1ª.- -Modernización de la cocina. -Cambio de tabiquerías obteniendo 5 habitaciones para minusválidos y una normal. -Reestructuración de baños públicos y cafetería. -Trabajos de saneamiento...</p> <p>Planta 6ª.- -Mejoras en el Solarium. -2 nuevas duchas. -Eliminación de barreras arquitectónicas en zona de piscina. -Modernización de aseos y nueva barra del bar. -Readaptación en zona del gimnasio.</p>
<p>2.- CONCLUSIONES:</p> <p>Las obras solicitadas tienen el carácter de <u>obras menores</u> al no afectar a la estructura ni aumentar los m2 construidos.</p>
<p>NO OBSTANTE:</p> <p>La zona de sustitución de los toldos de la terraza de planta 1ª por la más retráctiles y graduables, no puede en modo alguno ser cerrada con las puertas tipo "librillo" indicadas en plano, pues supondría un aumento de volumetría que actualmente, de acuerdo con las condiciones que recoge el vigente Plan General de Ordenación Urbana ya tiene agotada la propiedad.</p>

Fuente: Área de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz.

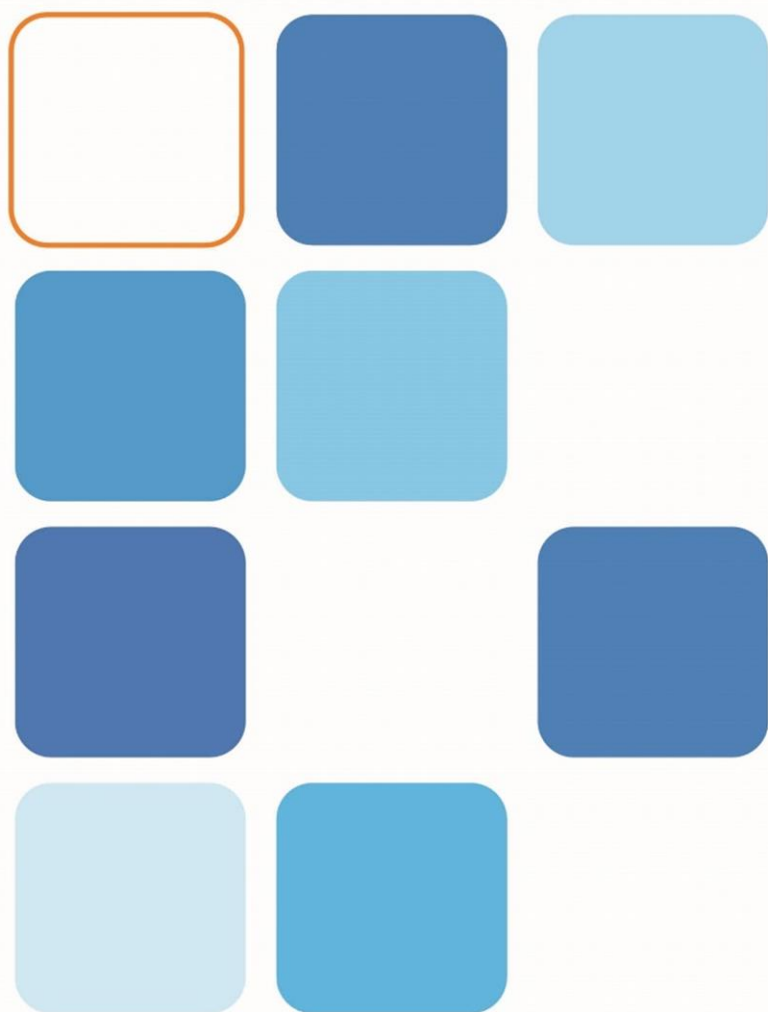
E3. Licencias de Actividades de instalación-aperturas-cerramientos: naturaleza y clases

Esta última clase de licencia viene definida y hace referencia a aquellas reformas que, por su propia naturaleza, permiten el buen funcionamiento de la actividad turística en cualquiera de los establecimientos turísticos. A diferencia de las clases anteriores, tanto mayores como menores, este tipo de licencia comprende el trabajo operativo, por cuanto las intervenciones de renovación no son tan visibles ni vistosas como pudieran ser otras. Se tratan de intervenciones de mejoras "internas" de los establecimientos, elementos de servicio, maquinarias, instalaciones varias, etc. Unas operaciones de vital importancia, por cuanto, redundan en un mejor servicio y calidad a las edificaciones turísticas y, por ende, al propio cliente, tanto en materia energética, agua, residuos, contaminación acústica, impactos visuales, telefonía, etc.

En este caso, se ha establecido un único grupo que concentra los contenidos de estas reformas, pero divididos en dos clases: por un lado, de instalaciones y apertura, y por otro, orientado a temas de cerramientos. El primer grupo comprende a los diferentes tratamientos de las aguas residuales con pozos absorbentes, aperturas de zanjas, instalaciones eléctricas o contra-incendios. El segundo se corresponde a los cerramientos o instalación de muros de protección, barreras móviles o vallados de seguridad, así como las catas, movimientos de tierra o excavaciones menores.

➤ **Paso 7. La construcción de la clasificación de licencias urbanísticas de reforma**

Finalmente, a partir de todo el proceso de elaboración, sistematización, explicación y desarrollo de las clases de licencias urbanísticas, se ha podido establecer una clasificación de reformas estructural e integrada a modo de cuadro-resumen (figura 22). Esta nos ha posibilitado el acceso de información de los contenidos de las reformas acontecidas en los establecimientos turísticos de Puerto de la Cruz donde se hace referencia a los tipos de reforma divididos por ubicación y sus características principales. Una parte ha sido incluida dentro de la categorización de obras mixtas o de varios elementos cuando la situación lo requería. A su vez, se extrajeron aquellas reformas que presentan “personalidad propia” para adquirir una categorización concreta.



Análisis y resultados de la investigación

Capítulo 3. El marco general de la renovación en la oferta turística del destino Puerto de la Cruz

4.a) Análisis de la renovación en la oferta turística hotelera

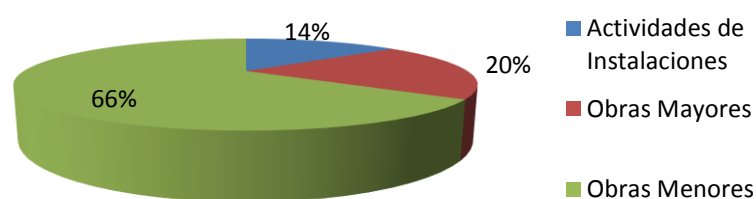
En este apartado se revisará, de forma general, la renovación de la oferta turística hotelera de Puerto de la Cruz, atendiendo a la propia tipología y las reformas ejecutadas. Asimismo, se ahondará en cada una de las clases de reforma, analizando sus rasgos principales a partir de la información disponible así como su distribución en los establecimientos turísticos de acuerdo con su localización, categoría o antigüedad.

4.1 Evolución y número de licencias urbanísticas por tipos de reforma

4.1.1 Clasificación general de licencias urbanísticas por tipo de obra

El número de licencias expedidas para la renovación de la oferta hotelera del destino demuestra una clara desproporción entre las clases disponibles. Así, la cuantía menor corresponde a la clase de reformas de actividades de instalación y cerramientos (14%), seguido de las obras mayores, (un 20%), y las licencias de obra menor, (66%) (gráfico 5).

Gráfico 5. Distribución porcentual por clases de licencias en la renovación de la oferta turística de Puerto de la Cruz (1955-2009)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Sin embargo, hay que señalar, que las diferencias existentes entre las clases de licencias urbanísticas son aún mayores debido a que las actividades de instalación por su propia naturaleza, son, por defecto, operaciones de reforma de obra menor, aunque para este documento de investigación se hayan desglosado con el fin de conocer más exhaustivamente el tipo de reforma. Por tanto, si añadimos las reformas de actividades e instalación dentro de las obras menores, estas últimas representan casi el 80% de los tipos de reforma en la infraestructura hotelera. Ello nos hace reflexionar acerca del efecto que ha tenido este tipo de

operaciones en la oferta hotelera, teniendo en cuenta que la gran mayoría de establecimientos hoteleros tienen más de cincuenta años de antigüedad. En este contexto, resulta conveniente desglosar los tipos de licencias con el fin de profundizar la forma en la que se han materializado las operaciones de renovación atendiendo a sus principales características.

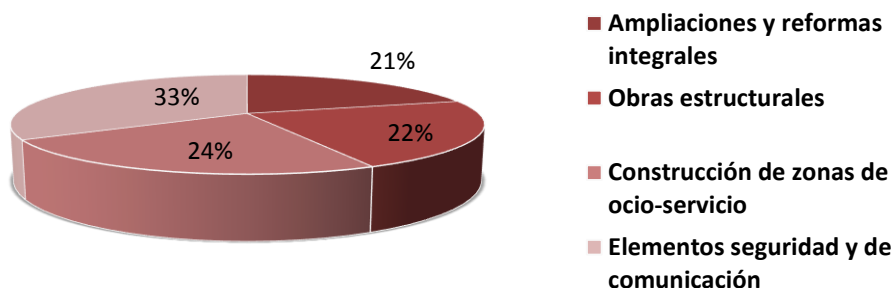
a) Análisis de las licencias urbanísticas de obra mayor por tipo de reforma

Los tipos de reforma de obra mayor que se han ejecutado en los establecimientos hoteleros se han dividido en tres grandes grupos de actividad: obras en los edificios, actividades molestas y obras de demolición.

Prácticamente la mayoría (el 60%) de operaciones ejecutadas en los establecimientos hoteleros han estado orientadas a las obras en los edificios, seguidos de las denominadas “actividades molestas” (el 40%) que incluirían aquellas reformas para la mejora de la funcionalidad de los hoteles (servicios básicos, etc.). Por su parte, las obras de demolición, que, en este caso, representan únicamente un 1,9% del total de las obras mayores referidas a los hoteles; ello resulta lógico teniendo en cuenta las dificultades para la implementación de este tipo de estrategia en el destino derivado de la fuerte concentración parcelaria y elevada atomización existente en gran parte del destino.

En el caso de los tipos de reformas mayoritarias (gráfico 6) hay que señalar la escasa presencia de reformas puramente estructurales, es decir, de construcción de nueva planta y anexos edificatorios, así como de la consolidación de estructuras; en este sentido, éstas se reducen a 14 reformas. Los datos revelan una escasa actividad en operaciones de gran calado, lo que se evidencia en la escasez de obras de ampliación, así como en las renovaciones de tipo “integral”, que para el conjunto de edificaciones turísticas en el destino, suponen un dato bastante irrisorio.

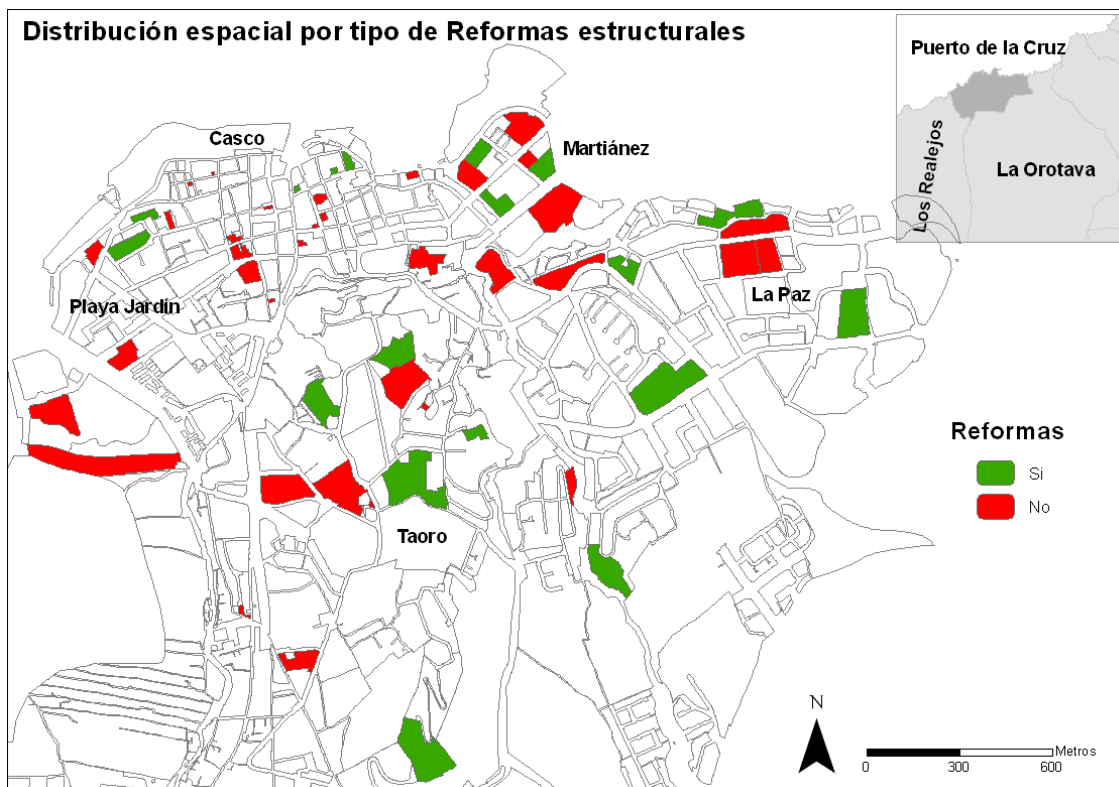
Gráfico 6. Distribución porcentual de reformas de obras en los edificios (1955-2009)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

De hecho, podemos determinar que más de la mitad de los establecimientos turísticos hoteleros actuales del destino turístico Puerto de la Cruz no ha experimentado una renovación estructural a lo largo de su historia. Ello explica el deterioro y la pérdida de imagen de gran parte de la oferta hotelera (mapa 2). Tal y como se puede observar, el número de reformas estructurales en la oferta hotelera ha sido muy puntual, aunque distribuyéndose por casi todas las zonas de ámbito del escenario turístico, aunque con una ligera concentración en las áreas de La Paz y Taoro y en menor medida, Martíáñez, la zona del Casco y Playa Jardín.

Mapa 2. Distribución de reformas estructurales en establecimientos hoteleros de Puerto de la Cruz



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Por lo general, estas reformas han sido acometidas en hoteles de 4 estrellas como el Hotel Tigaiga o Las Águilas, y, de 3 estrellas, como el Hotel Don Manolito o Los Príncipes. No obstante, se han abordado operaciones en esta materia en otros hoteles antiguos como el Monopol o Marquesa, ambos reconocidos como hoteles “históricos”, correspondiéndose a los primeros establecimientos turísticos implantados en Canarias (González Lemus, 2000).

Este tipo de intervenciones se han producido en hoteles independientes, en detrimento de hoteles gestionados por cadenas hoteleras o grupos empresariales, que han tenido un mayor peso en los últimos años con algunas de las operaciones de renovación más significativas en el destino, derivadas de las cadenas Beatriz Hoteles, H10 o Be live Hotels.

A pesar de algunas actuaciones significativas en algunos hoteles que han venido manteniendo una actividad relevante en materia de renovación, la tónica general de la infraestructura ha seguido siendo la reducida política de inversión en la misma. Ello explica el déficit de operaciones correspondientes al apartado funcional de las instalaciones como fórmula de un cambio tendencial del modelo de negocio hotelero, tanto las dirigidas a la construcción de alguna infraestructura deportiva o de ocio, como a la diversificación o mejora de sus productos o servicios turísticos, con la instalación de salas de discotecas, sauna, salones multifuncionales, piscinas, zonas de tratamiento, Spa, gimnasio, ampliación de jardines, etc. La falta de este tipo de actuaciones ha llevado a que gran parte de los establecimientos hoteleros tengan unas características más o menos homogéneas en cuanto a recursos, únicamente diferenciados por la propia gestión del hotel (mayoritariamente por hoteles de tipo independiente) que le ha añadido ese plus de personalización.

Por su parte, las obras mayores no han incidido como hubiera sido necesario, tanto en la parte estructural, como en la parte funcional. A este respecto, las operaciones que más se han repetido en la oferta hotelera han sido las orientadas a cumplir con la normativa en materia de seguridad. Este dato representa el porcentaje más elevado con un 33% del total de reformas en esta clase. Ello pone de manifiesto que, las obras realizadas en esta materia no han sido con el objeto de mejorar o modernizar la instalación, sino por cumplir la propia legislación (imagen 1).

Imagen 1. Actuación derivada del Proyecto de instalación de prevención, extinción y evacuación de incendios del Hotel El Tope



b) Análisis de las licencias urbanísticas de obra menor por tipo de reforma

El total de licencias urbanísticas de obra menor expedidas para el conjunto de establecimientos hoteleros de Puerto de la Cruz ascendieron a 331. Se establecieron hasta seis categorías en función de las diferentes zonas del hotel donde se han materializado. Los resultados obtenidos

demonstraron que el 50% de las obras fueron de acondicionamiento de las zonas exteriores del hotel, tanto en la fachada, como en los espacios libres (tabla 17).

Tabla 17. Actuaciones de reformas de obra menor en establecimientos hoteleros

Tipología de las obras menores en la edificación	% del total
Mixtas-Varias	5,6
Habitaciones	6,7
Locales-Comercios	10,9
Zonas nobles	12,0
Generales	18,5
Exteriores	46,3
Total	100

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

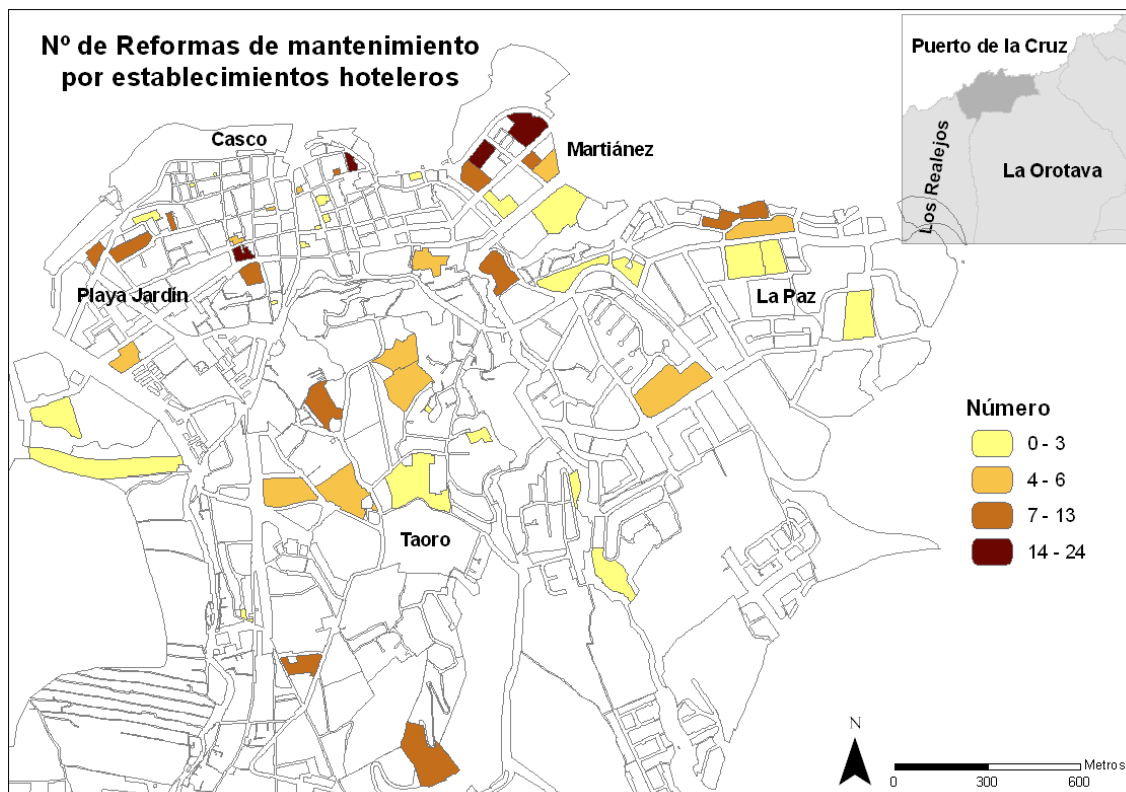
Estos resultados pone de manifiesto el interés en intervenir en elementos edificatorios relacionados con la imagen. Por su parte, las reformas acontecidas en el interior de los establecimientos hoteleros, que albergando las reformas mixtas-varias, las habitaciones y las zonas nobles, aglutinan casi el 25% del total de intervenciones. Si bien han estado marcadas, por lo general, por intervenciones dirigidas a la sustitución de los elementos de mayor desgaste, siguiendo la estrategia de las “3 pes” (pintura, pavimentos y parches), es cierto que han ralentizado, en muchos casos, la obsolescencia de los elementos físicos y funcionales de los propios establecimientos.

Por lo general, las operaciones de mantenimiento están presentes en prácticamente la totalidad de los establecimientos hoteleros (mapa 3). Evidentemente, el número, la calidad y el nivel de profundidad de las reformas han sido desiguales, como consecuencia de las características y niveles de exigencia de cada una de las instalaciones ante la planificación de los procesos de renovación vía mantenimiento de las edificaciones a medio y largo plazo, así como el interés y capacidad del empresario de reinvertir en las mismas.

De esta forma, la distribución de las reformas de mantenimiento muestra una distribución espacial heterogénea. Así, las reformas del primer grupo se localizan fundamentalmente en las zonas del Casco de la ciudad y de La Paz, que son las de menor cualificación del destino. El segundo grupo está representado por un total de 12 hoteles para una cifra de 59 reformas. Espacialmente se contempla que los hoteles donde se han acometido este tipo de reformas se localizan por todo el territorio, aunque parece que existe un mayor número en la zona del Casco y Taoro, correspondiéndose con establecimientos de una mayor cualificación y con una mayor presencia de hoteles de 4 estrellas. En las del tercer grupo está prácticamente el mayor volumen de reformas, con un total de 105 para 12 hoteles; si bien se presentan de forma bastante

homogénea, existe un mayor número en la zona del Casco y la de Taoro, correspondiéndose con establecimientos hoteleros de 4 estrellas. En último grupo presenta un total de 76 reformas, distribuidas básicamente en 4 hoteles localizados en la zona del Casco de la ciudad y en la zona de Martiánez; la cualificación de los hoteles es de 3 y 4 estrellas, aunque predomina esta última.

Mapa 3. Distribución de reformas de mantenimiento en establecimientos hoteleros de Puerto de la Cruz



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

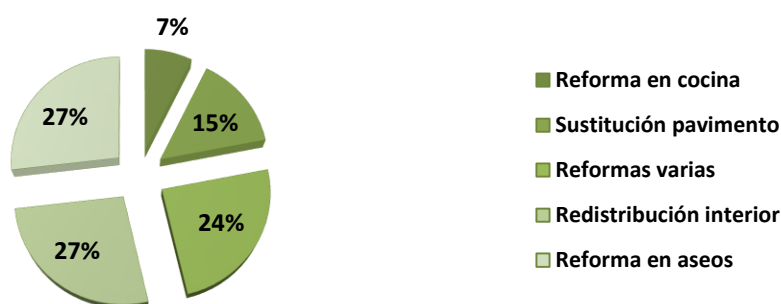
Por su parte, la situación de las reformas correspondiente a obra menor, se han caracterizado por los siguientes rasgos:

- **Reformas en las zonas nobles o comunes de los establecimientos hoteleros.** Hay que señalar la heterogeneidad de reformas acometidas en estas zonas de los hoteles (gráfico 7). Estas obras han consistido especialmente en la sustitución y renovación de los alicatados, así como el pavimentado de estas zonas. Asimismo, se han centrado fundamentalmente en buscar elementos de uso intensivo para lo cual, el reposicionamiento de estos elementos ha tenido un especial interés acordes con el propio ciclo de vida útil de las edificaciones y el elevado tránsito por parte de los clientes en estas zonas.

También se ha incidido en aspectos de diseño y decoración, especialmente a través de la pintura de las instalaciones, así como la redistribución de los espacios existentes, tanto en las zonas de recepción, office o de algunos salones, para conseguir, en algunos casos, un mayor aprovechamiento de los mismos, o dotándolos de nueva funcionalidad.

En los aseos y cuartos de baño las obras representan casi el 60% del total de intervenciones, incidiendo mayoritariamente en la sustitución de las piezas sanitarias, alicatados y pavimentación.

Gráfico 7. Distribución porcentual de reformas de obras menor en zonas nobles o comunes en hoteles de Puerto de la Cruz



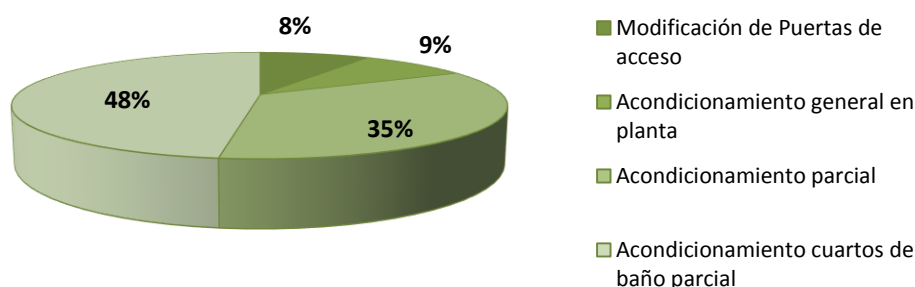
Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

- **Reformas en las habitaciones.** En el caso de las reformas acontecidas en las habitaciones de los establecimientos hoteleros tenemos que señalar que los tipos de elementos dentro de las unidades de alojamiento son diferentes siendo su vida útil muy dispar. Así, las reformas han estado orientadas fundamentalmente a la sustitución parcial de alicatados y pavimentos, así como a labores de pintura. De este modo, podemos entender que los procesos de modernización de las habitaciones han estado focalizadas al cumplimiento de los ciclos de mantenimiento y reposición de los elementos de mayor desgaste, más que en la búsqueda de nuevas formas de atracción del cliente, mediante la adaptación a las nuevas tendencias en materia de mobiliario, decoración, diseño, amplitud o confort (gráfico 8).

La ausencia de una estrategia clara para el reposicionamiento de las habitaciones se manifiesta en los resultados obtenidos. De esta forma, podemos comprender que la mayoría de reformas se han materializado en el interior de los cuartos de baño, representando casi un 50% de la actividad de renovación de las mismas. Esto confirma la importancia que ha tenido las reposiciones o reparaciones de los sanitarios,

canalizaciones o fontanería de agua caliente y fría, así como los cambios en alicatados y pavimentos, al tener una vida más corta, frente a otro tipo de intervenciones de mayor profundidad.

Gráfico 8. Distribución porcentual de reformas de obras menores en habitaciones en hoteles de Puerto de la Cruz

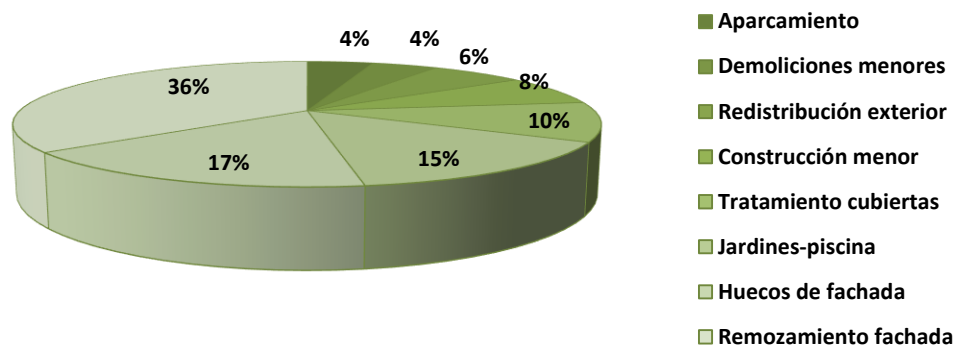


Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

El resultado es la escasa tematización o especialización en las habitaciones de los hoteles, una ausencia de personalización o una falta de modernización a las tendencias actuales del diseño y mobiliario, así como de los escasos servicios existentes (bañeras de hidromasaje, camas King, Tv panorámicos, etc.); en este sentido, éstas se han afrontado en contadas edificaciones y fundamentalmente en fechas muy recientes. Esta situación se ha hecho extensible a casi toda la infraestructura, primando más los factores de rentabilidad que la propia funcionalidad de las habitaciones.

- **Reformas en las fachadas y espacios libres.** Como hemos comentado previamente en el análisis de los tipos de reforma, este campo se corresponde con el mayor número de licencias, representando casi el 50% de todas las reformas menores (gráfico 9). Dentro de las diferentes zonas de intervención, las operaciones más comunes han estado dirigidas hacia el tratamiento de las fachadas, correspondiéndose con un 36% del total de intervenciones. Al tratarse de obras menores, el 80% de las mismas han consistido en la instalación de letreros (especialmente, luminosos), rótulos, toldos o anagramas.

Gráfico 9. Distribución porcentual de reformas de obra menor en fachadas y espacios libres de edificación de los hoteles de Puerto de la Cruz



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Estas actuaciones han sido una práctica muy cotidiana en los establecimientos hoteleros, aunque, muchas veces, con una falta de mantenimiento evidente (imagen 2). Del mismo modo, las labores de pintura se han dado prácticamente en todos los establecimientos. Sin embargo, tenemos que indicar, que si bien estas operaciones han mejorado, en muchas ocasiones, la imagen estética de las edificaciones hoteleras, se trata de actuaciones de maquillaje o “lavados de cara” que han tratado de ocultar otro tipo de problemáticas internas derivadas de la propia obsolescencia de las mismas.

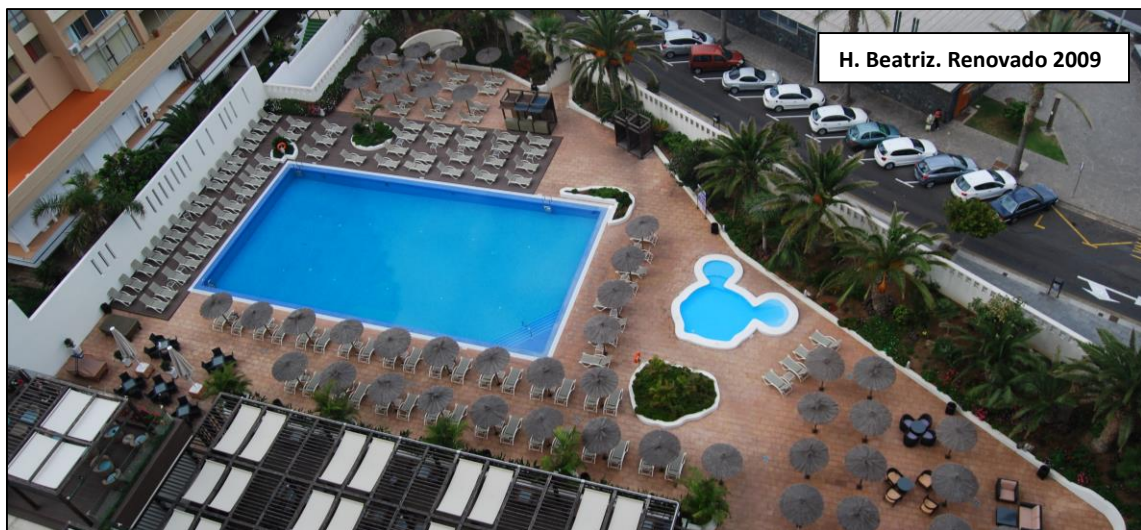
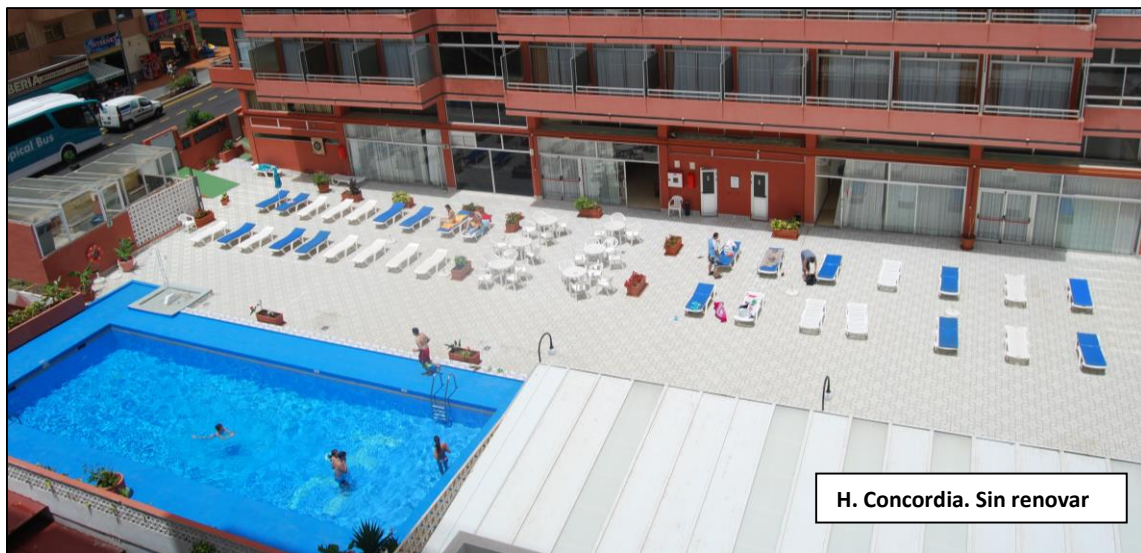
Imagen 2. Detalle de letrero del Hotel Orotava Palace (actual Hotel Be Live Orotava)



En cuanto al resto de intervenciones, cabe destacar el peso relativo que ha tenido las reformas orientadas a buscar nuevos elementos de salida en las edificaciones, con la apertura de puertas y ventanas para potenciar los accesos, la ventilación y la luz natural

en muchos casos. Las obras realizadas en las zonas de ajardinamiento representan tan sólo el 15% del total de las reformas. Estas actuaciones han incidido en una mejora circunstancial de estas zonas, tanto a través de su acondicionamiento y embellecimiento como de la reparación de los jardines, solárium, bar-terrazas y piscinas. Sin lugar a dudas, se tratan de obras que han sabido modernizar estos espacios o, al menos, dotarlos de servicios y equipamientos de manera más eficiente para un mejor aprovechamiento de las instalaciones. De este modo, la planificación del espacio libre de edificación se ha visto beneficiado en algunas renovaciones derivadas de este tipo de estrategia (imagen 3) en hoteles como el Bahía Príncipe San Felipe, el Tigaiga, Parque San Antonio, el Botánico o, recientemente, el Beatriz Atlantis.

Imagen 3. Diferencia de la planificación de espacio en zona de piscina en dos hoteles colindantes de Puerto de la Cruz

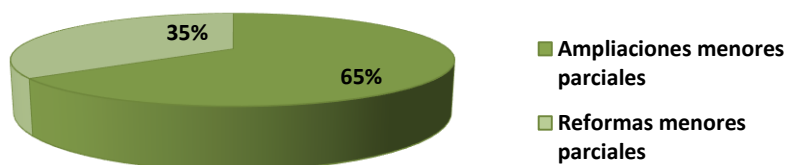


Finalmente destacar las intervenciones menores consistentes en la construcción de pequeños cuartos de almacén, depósitos de basura, la mejora de los accesos a los establecimientos o el incremento del número de plazas de aparcamiento. Si bien se ha considerado unos mínimos en función de las plazas turísticas de las instalaciones, la realidad ha demostrado la escasa posibilidad para el cumplimiento de este estándar en fechas recientes debido a la antigüedad, la escasez de superficie y la tipología constructiva de gran parte de la oferta hotelera.

- **Reformas menores de índole general.** Han consistido fundamentalmente en intervenciones de ampliación, con el fin de mejorar y “reaprovechar” el espacio existente (gráfico 10). De esta forma, las intervenciones han incidido en zonas de office y de servicio, con la ampliación de salones, pequeñas dependencias y otros servicios, mayoritariamente dedicados al área de economato de las instalaciones. Lo mismo ha sucedido con el tratamiento y distribución espacial de las plantas superiores de los establecimientos (áticos y sobreáticos), que en algunos hoteles, ha servido para la creación de nuevas habitaciones de calidad superior y, por tanto, de una mayor rentabilidad (suites, junior suites, doble superior, etc.).

Las reformas, han estado dirigidas hacia las zonas nobles o comunes, plantas y sótanos; centrándose fundamentalmente en aspectos como la decoración, cambios de tabiquería, pavimentación y alicatados como parte de la estrategia de mantenimiento de las edificaciones.

Gráfico 10. Distribución porcentual de reformas de obra menor de tipo general en hoteles de Puerto de la Cruz



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

c) Análisis de las licencias urbanísticas de actividades e instalaciones por tipo de reforma

Finalmente destacar los tipos de reforma orientados a garantizar la vida útil de las instalaciones y de los equipos de los establecimientos hoteleros. En este caso, la mayoría de las intervenciones han estado orientadas, por un lado, a la instalación de servicios necesarios para el buen funcionamiento de los hoteles; y por otro, a su mantenimiento y reparación, procurando en este sentido, mejorar la calidad del servicio. De esta forma, a lo largo de los años, los distintos hoteles han ido solicitando continuamente licencias para la instalación, revisión y modernización de pozos absorbentes, instalaciones eléctricas, aire acondicionado y climatización, cámaras frigoríficas, paneles solares, calderas, depósitos para agua potable, etc., a la par de la propia dinámica constructiva del destino Puerto de la Cruz. A este respecto, las actuaciones más frecuentes se han correspondido con el tratamiento de los pozos absorbentes, ocupando prácticamente el 50% del total de la actividad (tabla 18).

Tabla 18. Peso porcentual de las distintas operaciones de renovación de instalación en establecimientos hoteleros de Puerto de la Cruz

Licencias de Instalación y cerramientos	%
Tratamiento aguas residuales	2,7
Tratamiento agua potable y red eléctrica	6,8
Aperturas de zanjas	16,2
Cerramientos-excavaciones	23,0
Tratamiento pozo absorbente	51,4
Total	100

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Asimismo, resultan interesantes las operaciones destinadas a los cerramientos de muros, excavaciones y demás movimientos de tierra, representando casi un 23% del total. Igualmente, destacan las referidas a las aperturas de zanjas para la canalización telefónica, eléctrica, red de abastecimiento y medidas de contra-incendios; se trata de intervenciones de tipo logística, con el fin de adecuar los establecimientos a la normativa vigente. Del mismo modo, el reducido número de actuaciones relativas al tratamiento de aguas residuales y potables, así como los procesos de regulación y adaptación del sistema eléctrico, debido a los altos costes, suponiendo sólo un 8% del en conjunto; ello justifica, si cabe, la falta de actualización de muchas instalaciones.

En resumen y atendiendo a las diferentes tipologías de reformas, podemos sistematizar el papel de la renovación en la oferta hotelera en dos aspectos:

1. Los proyectos de obra mayor en la oferta hotelera han sido minoritarios, basándose principalmente en reformas orientadas al cumplimiento de la normativa turística, en concreto, la relativa a la seguridad. Si bien han existido algunas actuaciones de renovación integral, que han resultado relevantes en el tiempo, prácticamente las intervenciones dentro de esta categoría no han incidido en los procesos de modernización de las edificaciones existentes.
2. El alto porcentaje de reformas de obra menor, así como las de acondicionamiento. Ello demuestra que las actuaciones se han dirigido básicamente al mantenimiento y conservación de las edificaciones turísticas. Este hecho, enfatiza el papel desinversor que se ha venido produciendo en los establecimientos turísticos a la par del deterioro y obsolescencia de los mismos con el paso de los años ante la escasa reinversión materializable (González, Padrón y León, 2006).

4.2 Distribución espacial de las reformas por establecimientos hoteleros

Las reformas de los establecimientos turísticos hoteleros han sido muy dispar teniendo en cuenta su propia evolución. En términos generales, la casi totalidad de los establecimientos hoteleros existentes en Puerto de la Cruz han acometido algún tipo de reforma reglada en su infraestructura durante el período de investigación. Tan solo dos hoteles, no han ejecutado reformas, o, al menos, han solicitado licencia para la misma; cierto es, que uno de los hoteles es de los construidos en fechas recientes, por lo que se puede justificar que no haya realizado ninguna obra.

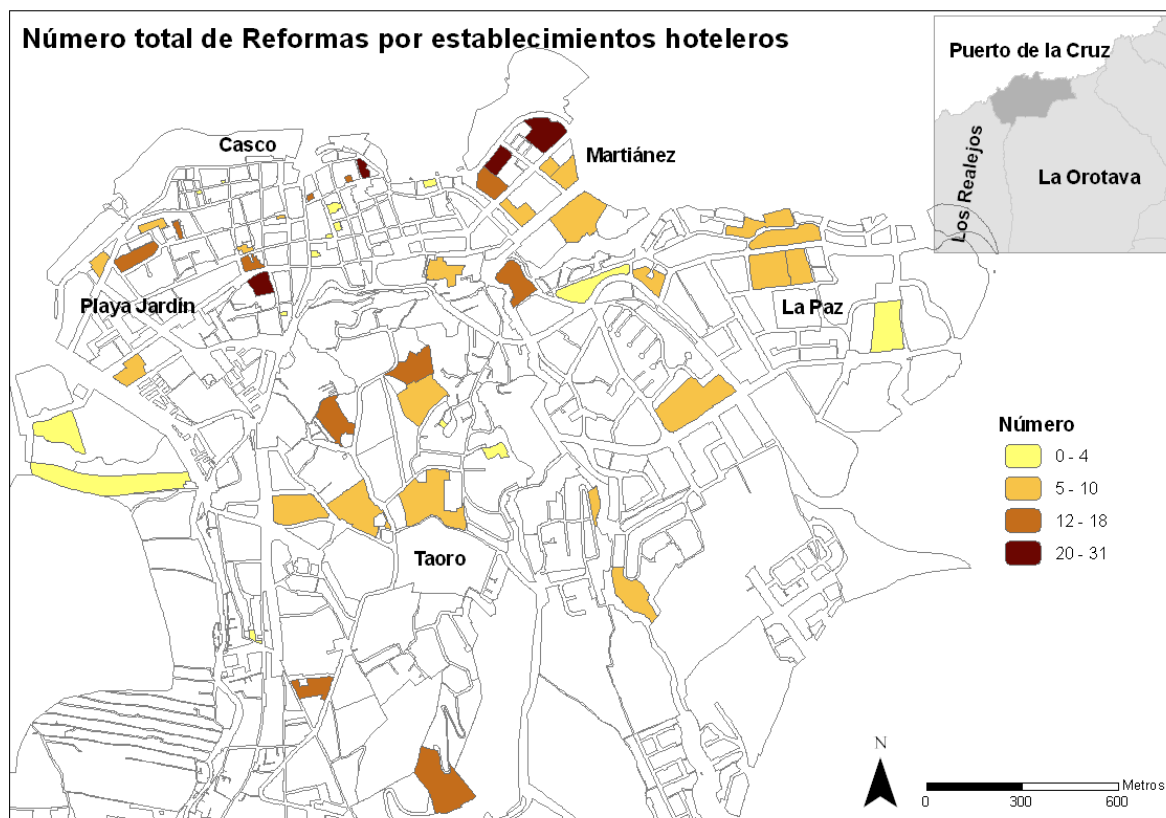
Como ya se ha comentado, las operaciones de renovación en la oferta hotelera no ha seguido un patrón espacial, respondiendo a las propias iniciativas empresariales. En el mapa 4 se representa esta distribución espacial, que ilustra ciertos factores explicativos; un primer grupo que constituyen 15 hoteles con el menor número de reformas materializadas. Se tratan de hoteles que, si bien se distribuyen por todo el espacio turístico, se concentran en la zona del Casco caracterizados por:

- el menor tamaño de parcelación; se tratan por lo general de establecimientos pequeños localizados en el centro de la ciudad dirigidos a servir únicamente alojamiento por la falta de espacio.
- la baja categorización; son por lo general, alojamientos de 1 y 2 estrellas.

- el predominio de hoteles de tipo independiente; se trata de iniciativas privadas que no disponen del respaldo de una cadena o grupo empresarial.

La segunda clase se corresponde con el mayor número de hoteles (22), presentando 163 reformas para el total de los establecimientos. Éstos se distribuyen mayoritariamente hacia zonas del interior, en concreto, La Paz, Martíánez y Taoro. Se trata de hoteles que poseen una mejor cualificación, explotados básicamente por cadenas hoteleras.

Mapa 4. Distribución de intervenciones de renovación en los hoteles de Puerto de la Cruz



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

El tercer grupo representa un total de 159 reformas repartidas en 11 hoteles. Se localizan fundamentalmente en dos zonas: en la zona del Casco y sus límites adyacentes en Martíánez, Playa Jardín, así como la zona de Taoro. Se trata de un conjunto de hoteles de 3 y 4 estrellas, regentados principalmente por empresas familiares.

La última clasificación representa un total de 97 reformas distribuidas en 4 hoteles. Se trata de los hoteles con mayor actividad de reformas registradas, ascendiendo el máximo a la cifra de 31 reformas que correspondería con el Hotel Vallemar en la zona de Martíánez. Uno de los hoteles con más actividad en materia de renovación en el destino. Se tratan de hoteles que se localizan

en el centro de la ciudad, poseyendo una cualificación media de 4 estrellas que subraya el papel de este tipo de establecimientos en los procesos de modernización de la oferta de alojamiento.

4.2.1 Distribución de los proyectos de renovación por las zonas del destino turístico

La distribución espacial del número total de reformas demuestra que el menor número se concentra en la zona de Playa Jardín, con 39 (el 9% del total de las mismas). Esta zona cuenta con 6 hoteles, de los cuales 2 son de muy reciente construcción (Diamante Suites y Turquesa Playa) lo que explica el escaso número de reforma acometidas (tabla 19).

Tabla 19. Establecimientos hoteleros con mayor número de intervenciones de reformas en zona de Playa Jardín

Hotel	Nº total de reformas	Ámbito	Categoría
SOL PUERTO PLAYA	9	Playa Jardín	4
SAN BORONDÓN	15	Playa Jardín	3

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

La zona de La Paz representa la tercera zona con mayor número de hoteles (tabla 20). No obstante, posee un total de 76 reformas distribuidas entre 10 hoteles que tienen el mayor grado de cualificación posible (4 y 5 estrellas). Como se puede observar, los establecimientos hoteleros de esta área tienen un déficit de reformas en relación con la zona de Martiánez, que, con menor número de hoteles, ha ejecutado un número superior de obras. Este hecho viene determinado porque esta zona registra los mayores números de reformas por hotel, como son los casos de los hoteles Catalonia Las Vegas, H10 Tenerife Playa y Vallemar, con 16 reformas, 25 y 31 reformas respectivamente.

Tabla 20. Establecimientos hoteleros con mayor número de intervenciones de reformas en las zonas de Martiánez y La Paz

Hotel	Nº total de reformas	Ámbito	Categoría
CATALONIA LAS VEGAS	16	Martiánez	4
H10 TENERIFE PLAYA	25	Martiánez	4
VALLEMAR	31	Martiánez	4
BOTÁNICO	10	La Paz	5
SEMIRAMIS	10	La Paz	5
EL TOPE	12	La Paz	4

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Aun teniendo un volumen importante de hoteles, la zona de Taoro (tabla 21), no destaca por el número de reformas ejecutadas; así, representa únicamente un 22% del total de las mismas.

Cabe destacar que en esta zona conviven establecimientos hoteleros tanto de baja como de alta cualificación. Ello explica este reducido número de obras.

Tabla 21. Establecimientos hoteleros con mayor número de intervenciones de reformas en la zona de Taoro

Hotel	Nº total de reformas	Ámbito	Categoría
INTERNACIONAL	13	Taoro	3
TIGAIGA	16	Taoro	4
LAS ÁGUILAS	18	Taoro	4

Fuente: Licencias urbanísticas de Ayto. Puerto de la Cruz. Elaboración propia

La zona con mayor número de reformas coincide con la de mayor número de hoteles, representando un 27% del total, con 121 reformas. Si bien en este ámbito, coexisten hoteles de diversas categorías (1 a 4 estrellas) predominan los de 3 estrellas. A este respecto, los hoteles de 1 y 2 estrellas han acometido escasas reformas. Cabe destacar que 6 de los 15 hoteles han acometido, como mínimo, 13 reformas, siendo el máximo de 21, correspondiente al Hotel Magec, instalación bastante activa en esta materia en las últimas fechas (imagen 4).

Tabla 22. Establecimientos hoteleros con mayor número de intervenciones de reformas en la zona del Casco

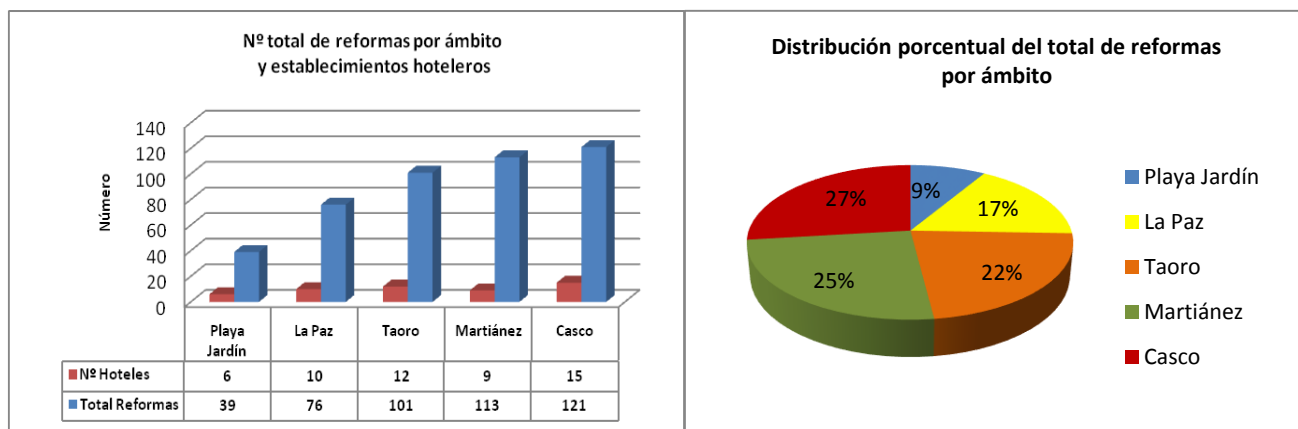
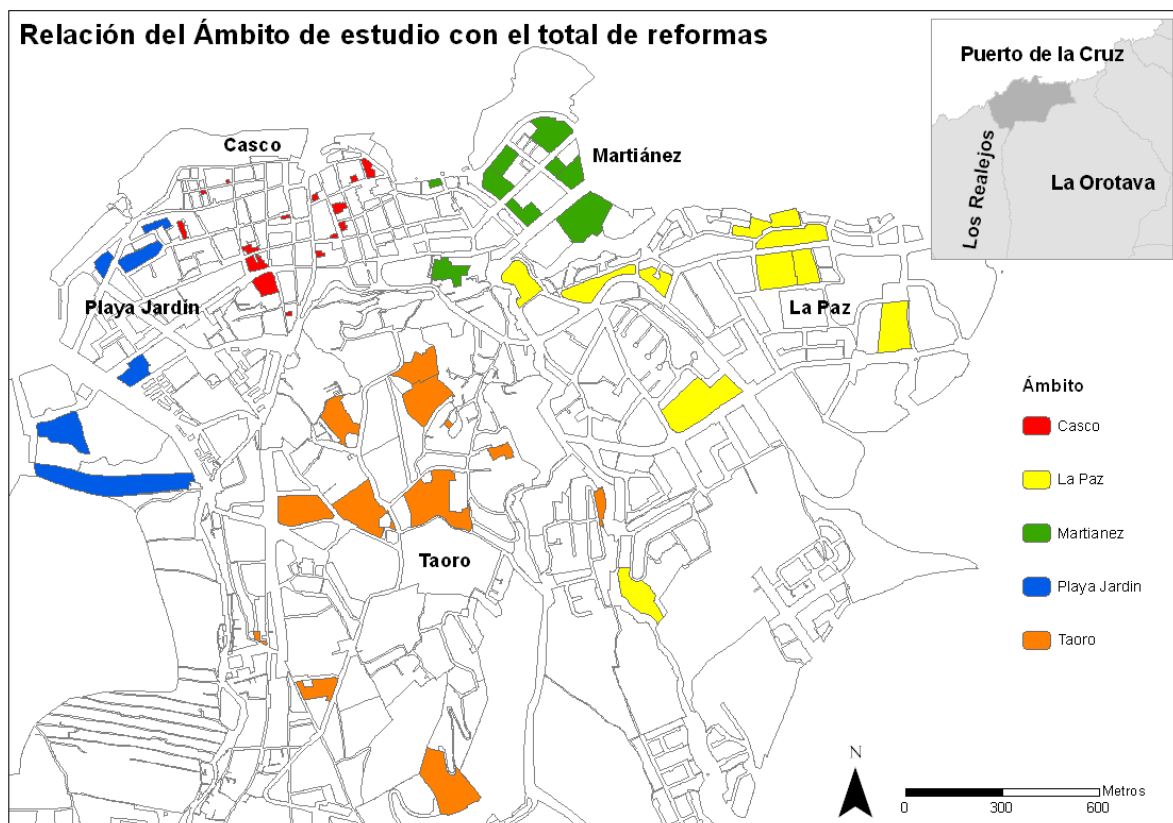
Hotel	Nº total de reformas	Ámbito	Categoría
DANIA PARK	17	Casco	4
MONOPOL	20	Casco	3
MAGEC	21	Casco	4

Fuente: Licencias urbanísticas de Ayto. Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Imagen 4. Cambios en la fachada del Hotel Magec (Actual Trianflor)



Mapa 5. Distribución de reformas por zonas de actuación en el destino turístico



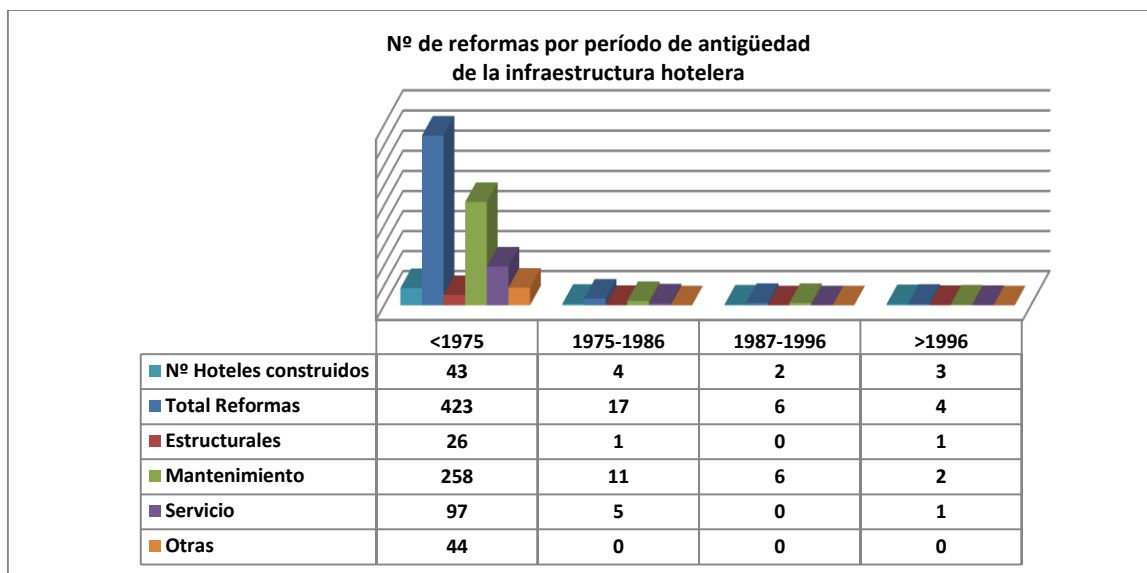
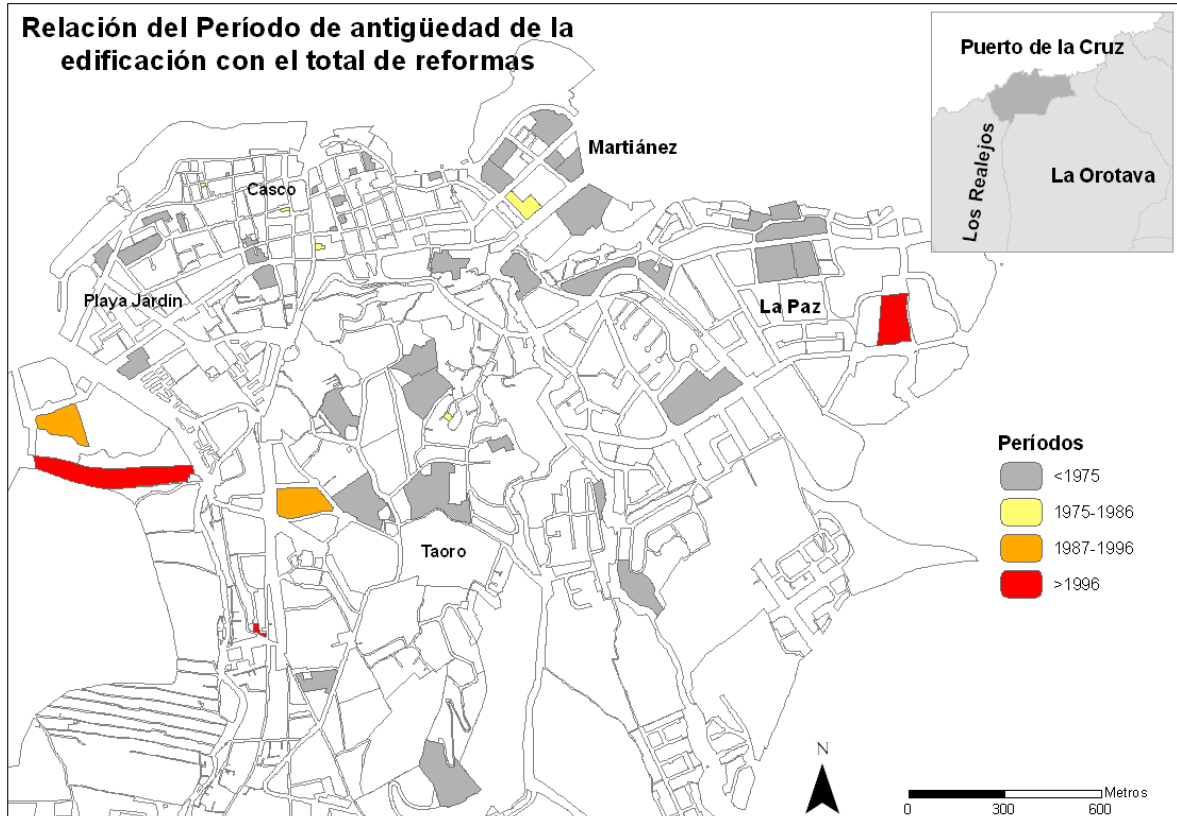
Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

4.2.2 Relación del período de antigüedad de la infraestructura hotelera con el total de reformas

Como se puede observar en el mapa 6, la casi totalidad de los establecimientos hoteleros de Puerto de la Cruz fueron construidos antes del año 1975 por lo que tienen más de 30 años en el mercado. Ello es consecuencia del fuerte desarrollo de los años 60 que experimentó la ciudad, consolidándose con aproximadamente 30.000 plazas (máximo histórico) en uno de los referentes turísticos a escala internacional. De esta manera, prácticamente los proyectos de

renovación se relacionan con edificaciones construidas antes de esta fecha, salvo aquellos que fueron construidos con posterioridad y, por tanto, revelan un menor número de reformas.

Mapa 6. Relación de antigüedad con las reformas en el sector hotelero

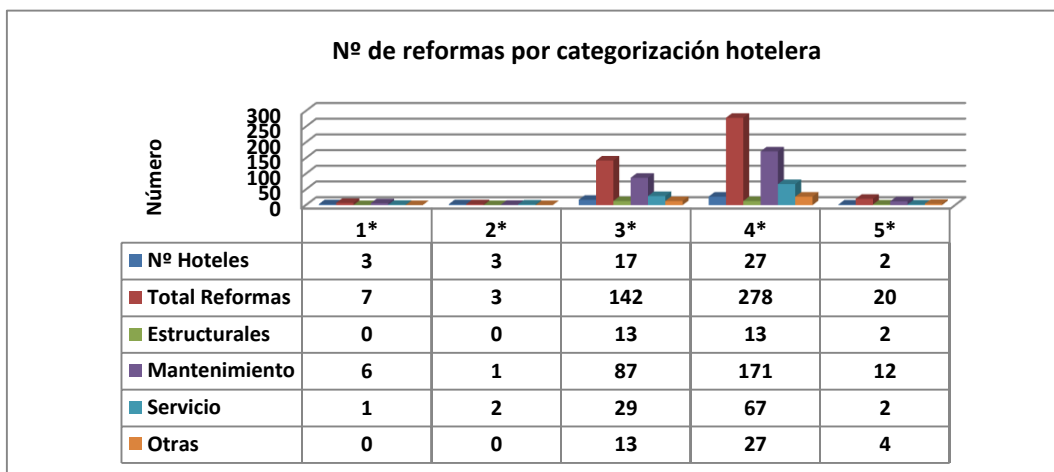
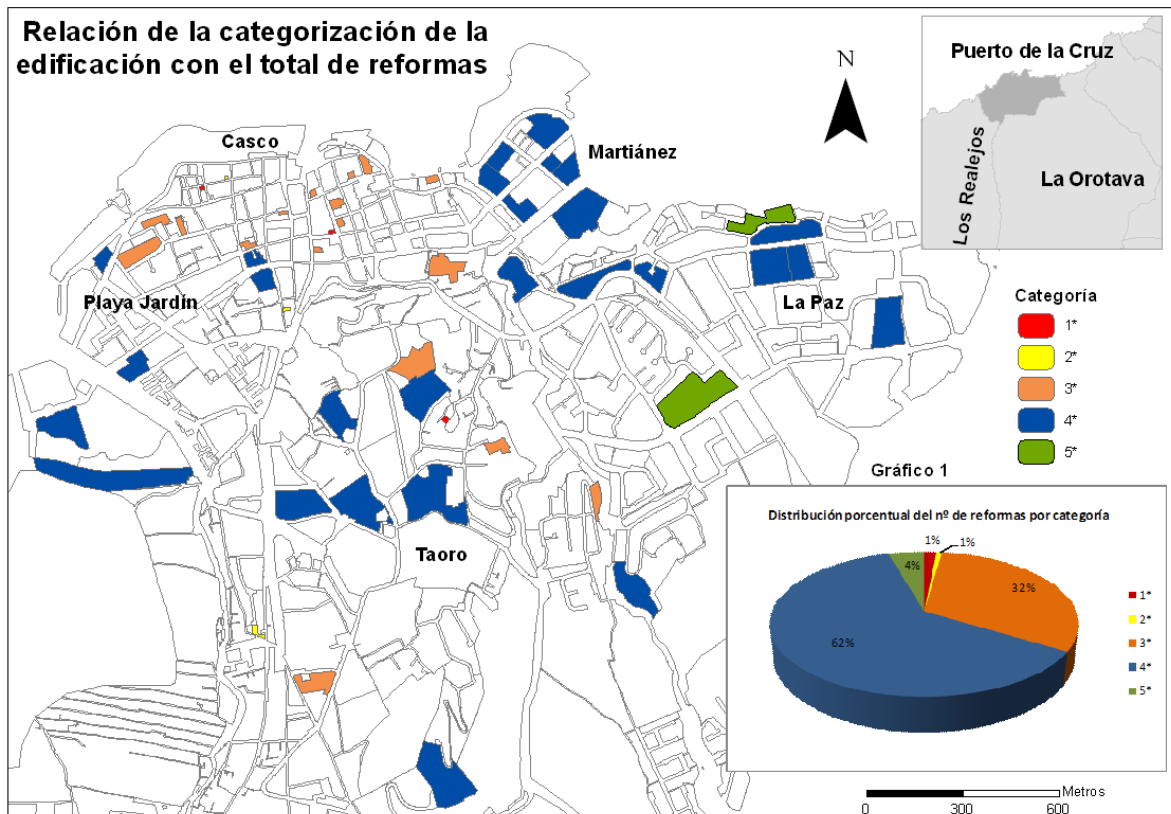


Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

4.2.3 Relación de la categorización hotelera con el total de reformas

La distribución de las reformas en función de la categorización hotelera se distribuye prácticamente entre los establecimientos hoteleros de 3 y 4 estrellas (mapa 7). Ambas acopian 420 reformas de las 450 totales, esto es, un 93%.

Mapa 7. Relación de la categorización con las reformas en el sector hotelero



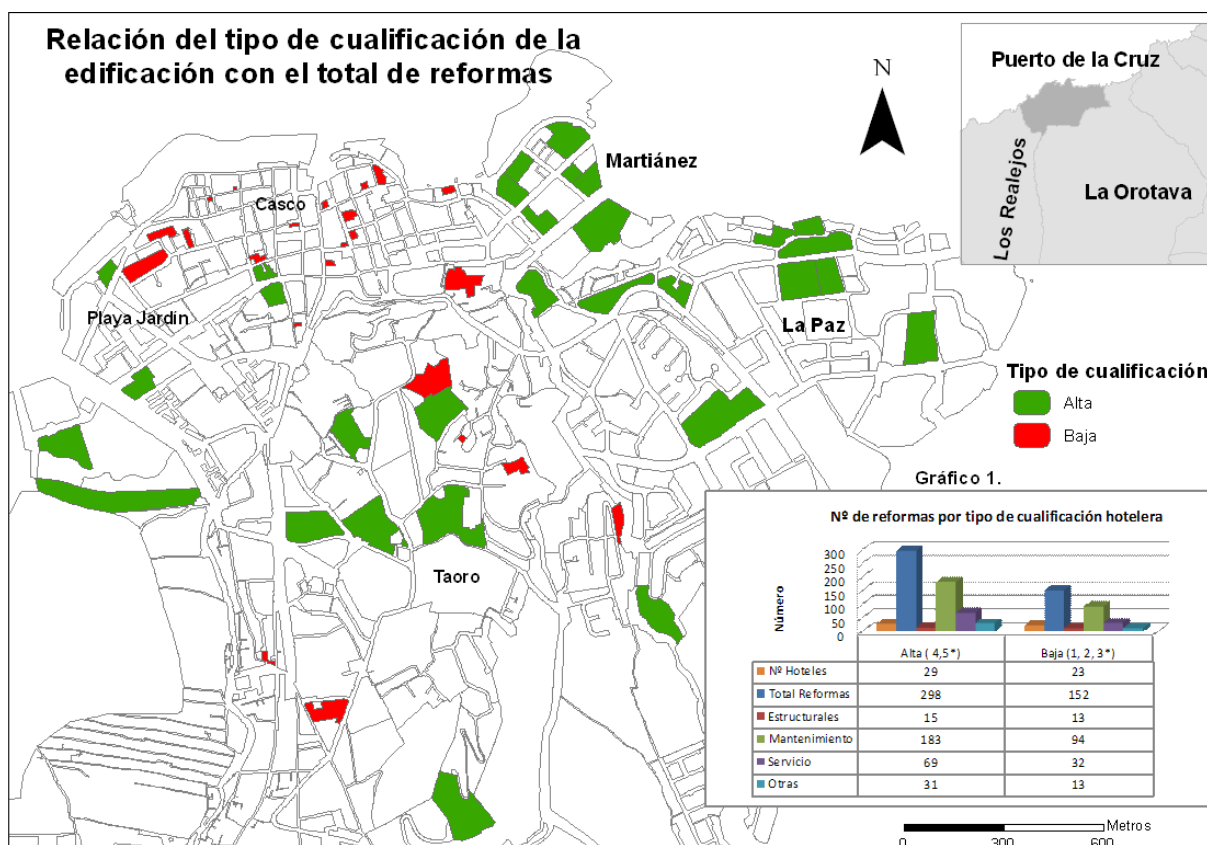
Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Las restantes reformas se la reparten entre los dos hoteles de 5 estrellas existentes en el destino (Semiramis y Botánico), que han afrontado 20 reformas, y los hoteles de 1 y 2 estrellas, que

representan 10 reformas. Esto último demuestra la escasa actividad en materia de renovación que ha tenido este tipo de establecimientos a lo largo de la historia de Puerto de la Cruz, derivados fundamentalmente de la incapacidad financiera suficiente para abordar este tipo de operaciones. Asimismo, cabe destacar por el contrario, la fuerte actividad desarrollada por parte de los empresarios hoteleros de 3 estrellas, contabilizando 13 reformas de tipo estructural, las mismas que para los establecimientos de 4 estrellas.

Por consiguiente, como se puede observar en el mapa 8, los hoteles de alta cualificación (4 y 5 estrellas) son los que han acometido un mayor número de reformas, contabilizando 298 que supone el 66% del total. Los hoteles de baja cualificación (1, 2 y 3 estrellas), concentran 152 reformas, esto es, el 33% del total de las mismas. En este caso, cabe destacar que, aun teniendo una menor cantidad de reformas de tipo estructural, éstas poseen un porcentaje superior (10%); este dato evidencia, el papel destacado que ha tenido las intervenciones en hoteles como el Marquesa, Monopol, San Borondón o Don Manolito.

Mapa 8. Relación del grado de cualificación con las reformas en el sector hotelero



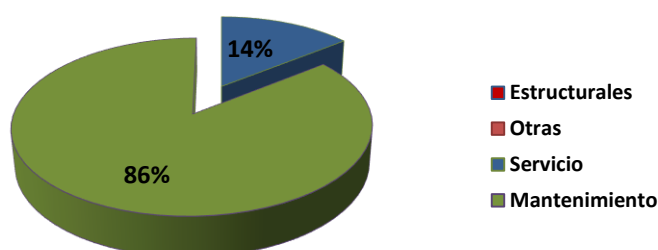
Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

La distribución de los tipos de reforma para cada una de las categorías es la siguiente:

Reformas en establecimientos hoteleros de 1 estrella: Los hoteles de esta categoría se caracterizan por presentar una tipología edificatoria en forma de torre con escasa superficie de parcelas propias del centro de la ciudad y con limitados servicios derivados de su propia categorización. Son hoteles regentados independientemente y por tanto con un nivel de personalización bastante elevado. Este hecho ha llevado a que los establecimientos sean más “casas” que hoteles. A pesar de ello, algunos de estos hoteles presentan ciertas ventajas y singularidades competitivas como el Hotel Don Cándido, que se reconoce como un alojamiento de referencia para el mercado alemán, el Hotel Maga, que se le distingue por su oferta gastronómica, o el Hotel Alfomar, que, si bien estuvo cerrado durante varios años, ha sido renovado en fechas muy recientes, adquiriendo un importante reconocimiento.

En cualquier caso, el bagaje de reformas es muy reducido contabilizándose un total de 7 reformas (gráfico 11) consistentes en el mantenimiento de las edificaciones en detrimento de obras estructurales, con algunas operaciones de sustitución de alicatados y pintura, pequeñas ampliaciones; en este sentido, destacamos la renovación de los cuartos de baño y la instalación eléctrica del Hotel Don Cándido, con un presupuesto aproximado de ocho millones y medio de pesetas. Si bien son establecimientos de 1 estrella y su actividad en renovación ha sido casi inexistente, la evolución de los mismos no ha sido tan mala como a priori podría resultar.

Gráfico 11. Distribución porcentual por tipos de reforma en hoteles de 1 estrella



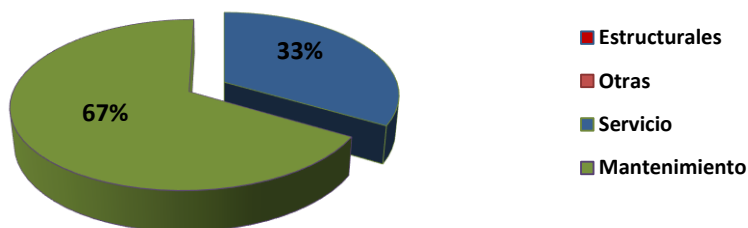
Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

- **Reformas en establecimientos hoteleros de 2 estrella:** Estos hoteles presentan un menor número de operaciones de renovación, a pesar de ser las que *a priori*, demandan

una mayor atención desde este punto de vista. Al igual que los anteriores, presentan una tipología de características urbanas, con reducidos espacios libres. Por ello, su oferta se dirige exclusivamente al alojamiento, a excepción del Hotel Acuario (actual Hotel Globales Acuario), que cuenta con ciertas prestaciones (por ejemplo piscina exterior, bar salón o comedor-buffet) y es capaz de ofrecer una atención más diferenciada que el resto.

A partir de los resultados obtenidos del trabajo de campo, estas edificaciones turísticas presentan un alto nivel de deterioro y obsolescencia, circunstancia que, a su vez, se acentúa por las escasas reformas contabilizadas de forma reglada hasta el momento. Solo 3 reformas para todo el período de investigación (gráfico 12). Estas reformas han estado distribuidas en dos de los tres hoteles existentes y se han orientado a la mejora de su funcionalidad; por su parte, el Hotel Acuario ha afrontado una reforma de más calado incidiendo en aspectos de imagen, pintura y reparación de varios elementos en las habitaciones.

Gráfico 12. Distribución porcentual por tipos de reforma en hoteles de 2 estrellas



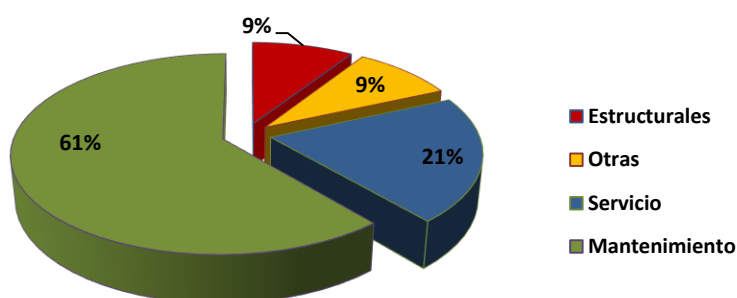
Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

- **Reformas en establecimientos hoteleros de 3 estrellas:** Éstas evidencian un mayor nivel de implicación por parte del empresariado. La tipología es más dispar que las anteriores categorías aunque por lo general se tratan de edificaciones cerradas, que ocupan la totalidad de la parcela (edificabilidad alta). En todos los establecimientos existentes se han acometido alguna reforma, aunque las 142 intervenciones totales resultan un tanto escasas, teniendo en cuenta que el 90% de la oferta de alojamiento de esta categoría fue construida con anterioridad al año 1975, evidenciando un elevado deterioro. Del

total de reformas identificadas hasta el 2009, destacamos 13 intervenciones de tipo estructural y 87 reformas de mantenimiento.

Estas operaciones se han distribuido de forma muy heterogénea por todo el espacio turístico. Asimismo, destacan las 2 reformas de los hoteles Chimisay y Nopal (actualmente cerrado) y las 20 reformas del Hotel Monopol (hotel histórico), localizado en el casco urbano de la ciudad. Se trata, por lo general, de obras que siguen apostando por el mantenimiento y conservación de las edificaciones, con la principal preocupación de mantenerse dentro de unos mínimos de rentabilidad económica, sin perder la capacidad para satisfacer las necesidades de los diferentes clientes (gráfico 13).

Gráfico 13. Distribución porcentual por tipos de reforma en hoteles de 3 estrellas



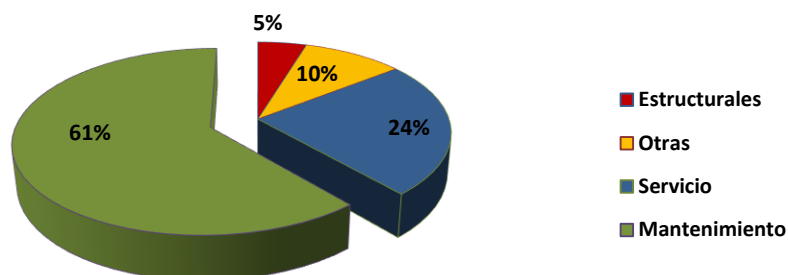
Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Aunque ha habido intervenciones interesantes a lo largo de la historia, como las del Hotel San Borondón, Don Manolito o el actual anteproyecto para el Hotel Marquesa (dentro del proyecto Nosolocamas), el proceso de renovación dentro de esta categoría ha sido muy reducido. Ello explica que numerosos establecimientos no hayan superado las etapas más críticas por la que ha pasado el sector hotelero en el destino; así, los hoteles Nopal, Los Príncipes, Gema Puerto o el Internacional han cerrado en la última década, demostrando las consecuencias del deterioro y obsolescencia de gran parte de la oferta a la par de la propia crisis de modelo del destino.

- **Reformas en establecimientos hoteleros de 4 estrellas:** Para estos hoteles, que representan la mitad de establecimientos existentes en el destino turístico, el proceso de renovación ha sido muy diferente. Si bien en todos los hoteles se ha intervenido desde el punto de vista de la renovación, los datos nos vuelven a confirmar la escasa

calidad de las operaciones materializadas en su conjunto. Así, en consonancia con el resto de categorías, las reformas, han estado vinculadas fundamentalmente a obras de mantenimiento (gráfico 14), que no han ayudado a conseguir los objetivos de modernización deseados.

Gráfico 14. Distribución porcentual por tipos de reforma en hoteles de 4 estrellas



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

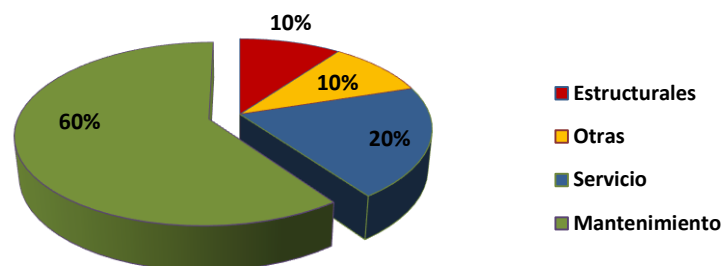
A pesar de ello, algunos hoteles regentados por cadenas hoteleras como el Bahía Príncipe San Felipe, Beatriz Atlantis o Florida (actual Luabay Tenerife), con una inversión del Grupo Orizonia de 1,5 millón de euros han resaltado sobre el resto, en cuanto han implementado una política de acondicionamiento más adecuada y acorde a los sucesivos cambios temporales. De hecho, podemos decir, que las intervenciones de renovación más importantes y de mayor inversión económica en el espacio privado se han dado dentro de esta categoría.

Otros tipos de establecimientos alojativos si bien no han realizado unas reformas “integrales” y drásticas han acometido acciones de renovación con mayor regularidad, como el Hotel Tigaiga, Vallemar o el H10 Tenerife Playa, dentro de sus respectivos modelos de negocios. En cualquier caso, y pese a las dificultades que han tenido que afrontar en muchas ocasiones para la ejecución de estos proyectos, los establecimientos de esta categoría en las últimas fechas están demostrando una implicación muy activa en la renovación del destino, lo que pone de manifiesto, el fuerte protagonismo que tendrá en los próximos años como parte de sus intereses.

- **Reformas en establecimientos hoteleros de 5 estrellas:** Los únicos hoteles con categoría de 5 estrellas, el Hotel Semiramis y el Hotel Botánico GL de este destino turístico se encuentran localizados en la zona de La Paz, siendo construidos en 1970 y

1974 respectivamente. El número de reformas asciende a 20 y, siguiendo la dinámica anterior, han estado principalmente dirigidas a obras de mantenimiento (gráfico 15). Hay que destacar la similitud del número de reformas totales así como de las de tipo estructural. Las diferencias se han dado especialmente en las actuaciones de mantenimiento. Mientras el Hotel Semiramis ha afrontado un mayor número de reformas de mantenimiento (8), el Botánico, ha afrontado más (4) de obras de servicio y construcciones.

Gráfico 15. Distribución porcentual por tipos de reforma en hoteles de 5 estrellas



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

La situación y evolución del Hotel Semiramis (ahora de la cadena Blue Sea Hotels) no ha sido muy positiva a lo largo de los últimos años. Así, gran parte del reconocimiento que tuvo históricamente lo ha ido perdiendo, a la par del propio deterioro de la edificación. Los problemas de gestión y rentabilidad del hotel ha propiciado esta situación, hasta el punto, que ha visto peligrar en muchas ocasiones la pérdida de su categoría. Con los últimos cambios en la gestión del mismo y algunas intervenciones interesantes en materia de renovación, parece que está recuperando algo de su excelencia.

Para el caso del Hotel Botánico hay que reconocer la política inversora desarrollada tras su adquisición en 1995 por Wolfgang Kiessling. Si bien aquélla no ha estado marcado, por un número elevado de reformas, las acometidas se han dirigido a mejorar considerablemente la calidad de las instalaciones, con la incorporación de nuevas propuestas muy significativas. Así, por ejemplo, se distinguen los proyectos para uno de sus restaurantes o la construcción en 2003 de un centro de SPA (“The Oriental Spa Garden”) y que le ha permitido dar un salto de calidad dentro del segmento de salud y bienestar.

4.b) Análisis de la renovación en la oferta turística extrahotelera

4.3 Clasificación general de licencias urbanísticas extrahoteleras por tipo de reforma

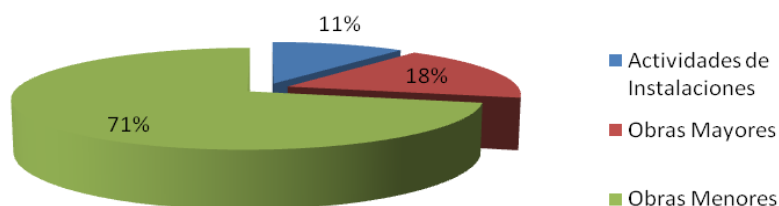
Una vez analizado el proceso de renovación en la oferta turística hotelera, en este segundo capítulo procedemos a abordar el de la oferta extrahotelera. Con ello, se pretende obtener una visión global y homogénea de las operaciones de renovación de la infraestructura de alojamiento turístico de Puerto de la Cruz.

La modalidad extrahotelera ha seguido la misma tónica, sobre todo, si se tiene en cuenta la antigüedad de este destino turístico. El total de licencias urbanísticas declaradas y expedidas por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz con objeto de reformar los establecimientos extrahoteleros ascendieron a 84 licencias²² para los 53 de años de análisis del destino; se trata de una cantidad evidentemente esclarecedora para poder dilucidar que no han sido suficientes las actuaciones acometidas para mantener un buen estado de conservación de este tipo de establecimientos turísticos.

Si tomamos en consideración la clasificación general de las reformas (gráfico 16), las licencias se corresponden básicamente con actuaciones conservación y mantenimiento de las instalaciones, y, por tanto, a obras menores. Unos proyectos que se corresponden con un 71% del total de licencias frente al 11% de las licencias destinadas a acondicionar los apartamentos turísticos con servicios para mejorar su funcionamiento, a través de operaciones como la apertura de pozos absorbentes o las obras de cerramientos de los complejos.

²² Hay que dejar constancia que se han introducido en este punto, el análisis de aquellas licencias cuyo fin era la reforma, excluyendo aquellas licencias que fueron expedidas para la construcción, legalización o solicitud de cambio de uso de las instalaciones turísticas. Se han tenido en cuenta los apartamentos turísticos identificados derivados del PRIT.

Gráfico 16. Distribución porcentual por clases de licencias urbanísticas de reformas de modalidad extrahotelera (1955-2009)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

No obstante, estos datos son relativos, ya que el número y porcentaje de obras menores son mayores de los reflejados realmente (tabla 23). Ello se debe a que las reformas de actividades de instalaciones se plantean como obras menores. Así, tales efectos, tendríamos un total de 69, representando el 82%, y por tanto, prácticamente la totalidad de las licencias autorizadas.

Tabla 23. Número de licencias urbanísticas por tipologías de clases de modalidad conjunta extrahotelera (1955-2009)

Clases de Licencias Urbanísticas de reforma (Extrahotelero)	Nº Licencias	%
Obras Mayores	15	17,9
Obras Menores + actividades de instalaciones	69	82,1
Total	84	100

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

a) Análisis de las licencias urbanísticas de obra mayor por tipo de reforma

Dentro de esta categoría se ha distinguido varios tipos de reforma en función de su propia naturaleza (tabla 24). El número de reformas ascendió a 16, una cantidad ínfima si consideramos que la oferta extrahotelera ha experimentado todo el proceso de consolidación y el inicio de la fase de estancamiento de este destino turístico a partir de los años 80. Las actuaciones han sido acometidas en los edificios extrahoteleros y las derivadas de las actividades molestas (8).

Tabla 24. Número y distribución porcentual de reformas en licencias de obra mayor por tipo de reformas de modalidad extrahotelera (1955-2009)

Licencias Urbanísticas de reforma de obra mayor (extrahotelero)	Nº reformas	%
Obras en los edificios	8	50,0
Actividades molestas	8	50,0
Obras de demolición	0	0,0
Total	16	100

Fuente: Licencias urbanísticas de Ayto. Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Hay que señalar que, por orden de importancia, las obras en los edificios tienen mayor relevancia que las de actividades molestas, puesto que mientras las primeras tienen por objetivo la mejora sustancial de la infraestructura desde el punto de vista de la calidad, la segunda, ahonda más en aspectos de dotación de servicios para la mejora funcional de las mismas. Ello denota un claro déficit en el número de intervenciones de gran calado en los apartamentos turísticos de Puerto de la Cruz.

Un análisis pormenorizado por tipo de obras de obra mayor en los edificios (tabla 25) permite apreciar en la tabla 25 que más del 60% del total correspondieron con actuaciones de adaptación de los edificios en materia de seguridad y de comunicación, concentrándose en 4 apartamentos turísticos.

Tabla 25. Número y distribución porcentual de reformas en licencias de obra mayor en los edificios por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009)

Licencias de obras en los edificios (extrahotelero)	Nº Reformas	%
Ampliaciones y reformas integrales	0	0,0
Construcción de zonas de ocio-servicio	1	12,5
Obras estructurales	2	25,0
Elementos seguridad y de comunicación	5	62,5
Total	8	100

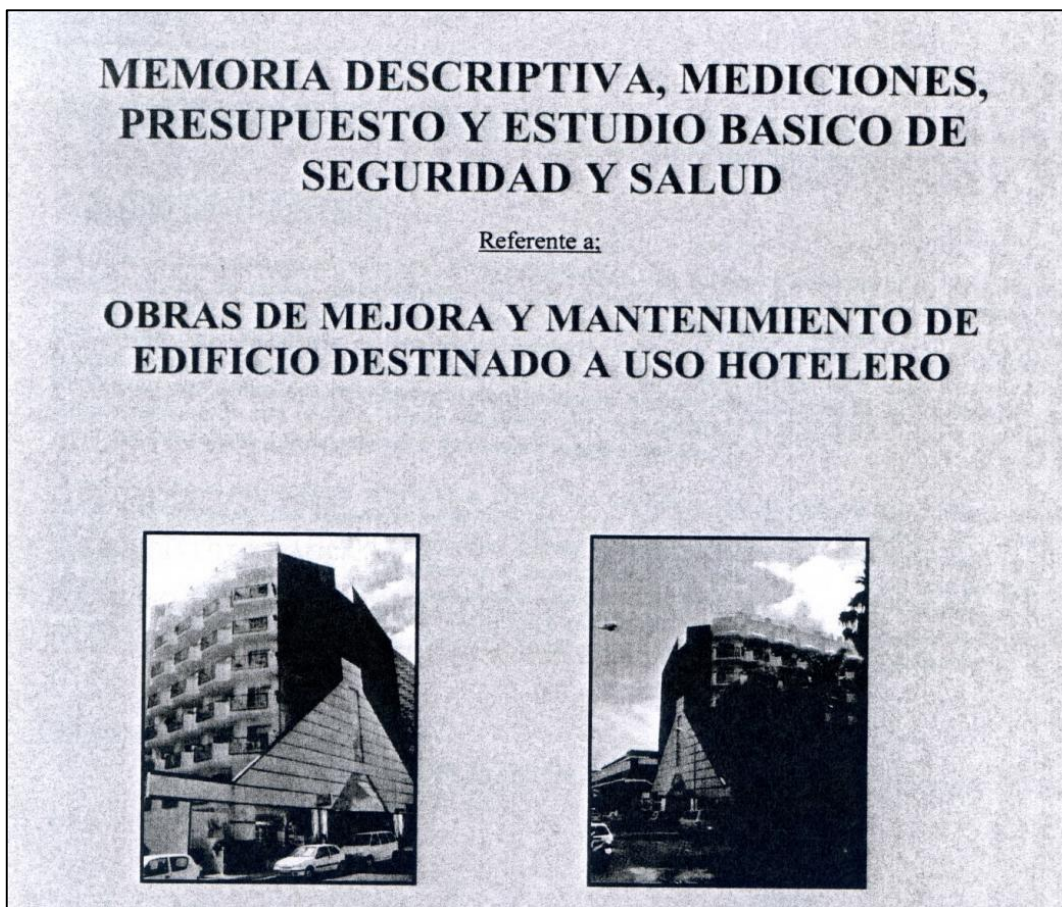
Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Estas reformas han estado dirigidas especialmente a la construcción de escaleras de evacuación y a la implementación de diferentes medidas de protección contra incendios (medición y extinción). Por tanto, han constituido unas intervenciones concebidas no tanto desde un punto de vista de la mejora de los edificios, sino de la necesidad de su adaptación, como podemos ver en el caso de los Apartamentos Noelia (figura 23).

Después de las reformas de elementos de seguridad y comunicación destacan las de tipo estructural. Si bien representan un 25% del total, en la realidad, se han materializado en dos actuaciones muy concretas, localizadas en los apartamentos Masaru y Valleluz, como parte de una fase de reparación de tipo compleja.

Asimismo, cabe señalar el escaso número de reformas en el apartado de construcción de zonas de ocio o de dotación de servicios, que para el caso, solo se contabiliza en los Apartamentos Park Plaza. En este caso, asistió a la construcción de una piscina sobre la terraza, constituyendo la única intervención destacable en este tipo de actuaciones. Ello demuestra la ausencia de intervenciones dirigidas a la habilitación de nuevos espacios o a su renovación en la infraestructura extrahotelera.

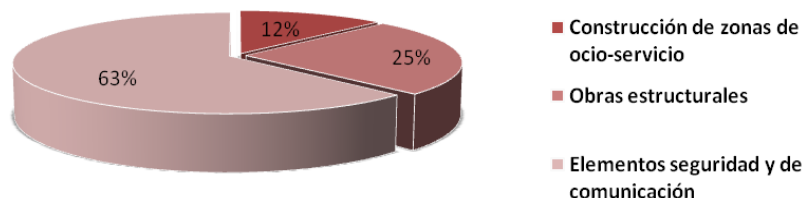
Figura 23. Memoria descriptiva de proyecto de seguridad y salud de los Apartamentos Noelia



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz

Cabe también señalar dentro de esta clasificación, la significativa ausencia de intervenciones dirigidas a ampliaciones o reformas de tipo integral de las edificaciones a diferencia de la modalidad hotelera, donde si existían varios ejemplos en esta materia (gráfico 17).

Gráfico 17. Distribución porcentual de reformas de obra en los edificios por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

En cuanto a las reformas de obra mayor catalogadas de actividades molestas, los datos nos reflejan una escasa actividad como la anterior clasificación. Las actuaciones de mayor representación son las referidas a las instalaciones electrógenas y tratamiento energético con cuatro intervenciones frente al resto de actuaciones (tabla 26). En este caso concreto se han otorgado tres licencias de reforma para la instalación de grupos electrógenos de emergencia y una para la instalación de paneles de captación solar en los apartamentos turísticos Girasol (gráfico 18). Asimismo, hemos registrado otras tres reformas destinadas al tratamiento y almacenamiento de gas propano, dos de ellas en un mismo establecimiento que equivale al 37,5% del total.

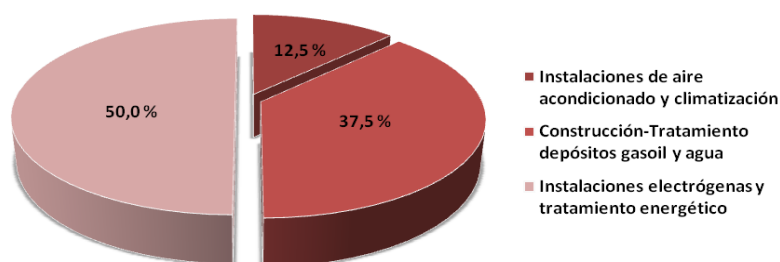
Tabla 26. Número y distribución porcentual de reformas en licencias de obra mayor de actividades molestas por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009)

Licencias de obra mayor de actividades molestas (extrahotelero)	Nº Reformas	%
Instalaciones de refrigeración	0	0,0
Otros	0	0,0
Instalaciones de aire acondicionado y climatización	1	12,5
Construcción-Tratamiento depósitos gasoil y agua	3	37,5
Instalaciones electrógenas y tratamiento energético	4	50,0
Total	8	100

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Finalmente, una de las licencias de reforma, corresponde con el proceso de climatización que en este caso representaría el porcentaje menos elevado casi con un 13% del conjunto total.

Gráfico 18. Distribución porcentual de reformas de obra mayor de actividades molestas por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

b) Análisis de las licencias urbanísticas de obra menor de modalidad extrahotelera por tipo de reforma

Como podíamos analizar con anterioridad, las licencias urbanísticas predominantes dentro de la modalidad extrahotelera se corresponden con obras menores. Recordemos que en base al montante total de licencias, éstas representaban más del 70%.

Hemos identificado 78 reformas para las 60 licencias expedidas por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz. Existen diferencias notables dentro las tipologías de las reformas con una ratio que va desde las 2 reformas hasta la 37 (tabla 27). En este sentido, Así por tanto, se distingue un primer grupo de reformas que sumarían un total de 6 intervenciones catalogadas como mixtas-varias y generales. Este grupo no alcanza ni el 8% del global de reformas, lo que supone un déficit importante si tomamos en consideración que dentro del mismo diferenciamos las reformas de tipo general²³; si bien éstas no tienen el carácter de una obra mayor, representan intervenciones muy interesantes, como por ejemplo las correspondientes a los Apartamentos Noelia o Bambi.

Tabla 27. Número y distribución porcentual de reformas en licencias de obra menor por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009)

Licencias de obra menor por tipología (extrahotelero)	Nº Reformas	%
Mixtas-varias	2	2,6
Generales	4	5,1
Apartamentos	11	14,1
Locales-comercios	12	15,4
Zonas nobles	12	15,4
Exteriores	37	47,4
Total	78	100

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

En un segundo grupo tendríamos las reformas en habitaciones, locales-comercios y zonas nobles o comunes, con un 45% del total, y, por tanto, por debajo del mayor número de reformas. En este caso, existe una cierta proximidad en cuanto al número y porcentaje se refiere, lo que da cuenta, de la diversidad de las intervenciones de obra menor en los apartamentos turísticos. Finalmente, podemos observar un importante salto cuantitativo en el último dato, llegando a sumar casi la totalidad de las reformas de las otras intervenciones, con un total de 37 reformas y casi un 50% del global, orientadas a los exteriores de los apartamentos y espacios libres.

Estos datos ponen de manifiesto la tendencia y el tipo de ejecución que se ha venido llevando desde un punto de vista general en materia de obra menor y que, a continuación analizaremos con mayor profundidad para tener una visión más concreta del proceso de renovación de la oferta extrahotelera.

- **Obras menores de tipología mixta o de varios elementos.** Únicamente se han contabilizado 2 actuaciones, representando el porcentaje más bajo para toda la

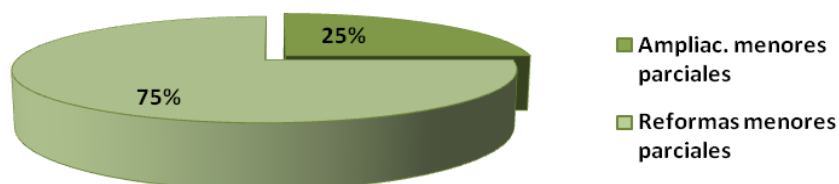
²³ Recordemos que estas aparecen desglosadas dentro de la clasificación general de reformas y se asocian fundamentalmente a intervenciones de gran calado en las instalaciones en forma de reformas interiores o ampliaciones.

tipología. Han consistido en el acondicionamiento, sustitución o rehabilitación parcial de zonas nobles y habitaciones (hall, pasillos, oficinas, cocinas, etc.), en detrimento de alguna intervención en plantas concretas de las edificaciones como si ocurriera por ejemplo en la modalidad hotelera.

En concreto, la intervención en los Apartamentos Noelia. Consistió en la sustitución de alicatados y pavimentos en los cuartos húmedos, los falsos techos en pasillos y baños, la pintura interior y exterior, la sustitución de barandillas de los balcones de la edificación, así como la revisión de la electricidad, la fontanería y el aire acondicionado. Por su parte, en los Apartamentos Teide Mar se procedió al acondicionamiento y redistribución del restaurante y la dotación de zonas de ocio en los apartamentos Teide Mar. Por tanto estamos tratando de reformas que aglutinan diferentes actuaciones en distintos emplazamientos y muestran una gran diversidad de contenidos.

- **Obras menores de tipo general.** Únicamente se han detectado en 4 complejos. Se han distinguido en dos bloques (gráfico 19): uno más centrado en reformas orientadas hacia la ampliación parcial de alguno de los componentes de las edificaciones y otro en intervenciones que, de manera general han afectado a varios elementos o espacios. Para el primer caso, se trató de una reforma y ampliación del edificio de apartamentos Teneguía en el año 1971, así, más que una obra de mejora y renovación de la edificación, se basó en una estrategia de captación de mercado en base a un incremento de la capacidad alojativa del edificio, puesto que hay Puerto de la Cruz durante esa época estaba en alza como referente turístico en el mercado nacional, y, sobre todo europeo.

Gráfico 19. Distribución porcentual de reformas de obra menor general por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

En cuanto al resto de intervenciones que representan un 75% del total de las mismas, hay que considerar que han estado marcadas por reformas muy concretas dentro de las instalaciones, pero orientadas mayoritariamente a reparar desperfectos o a acondicionar la accesibilidad. Así tenemos, las obras de reparación en el año 1989 de los apartamentos Teide Mar o la remodelación de las zonas de acceso al edificio y la planta del sótano para su uso como garaje en los apartamentos Astoria-Bambi en el año 1997, licencia solicitada por la Compañía de Promociones y Proyectos Especiales, S.A.

Asimismo, como actuación más notable desde el punto de vista de la propia intervención, destacar finalmente las obras de reforma y rehabilitación de los Apartamentos Noelia en el año 1992 cuyo presupuesto ascendió a 75 millones de pesetas. Estas obras se realizaron sin aumento de volumetría ni alteración de los parámetros urbanísticos, además de diseñar un plan de emergencia. En este sentido, se trata de la obra de mayor consideración en cuanto a los procesos de modernización de la oferta.

- **Obras menores en unidades de alojamiento.** Estas reformas tendrían que ser las más importantes por considerarse uno de los aspectos más valorados por los clientes dentro de esta modalidad, puesto que pasan gran parte de su estancia en los mismos. Sin embargo, En este sentido, como se observa en la tabla 28, el número de reformas es bajo consistiendo en acciones muy puntuales.

Tabla 28. Número y distribución porcentual de reformas de obra menor en apartamento por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009)

Licencias de obras en apartamentos (extrahotelero)	Nº Reformas	%
Modificación de puertas de acceso	0	0,0
Acondicionamiento general en planta	2	18,2
Acondicionamiento cuartos de baño parcial	3	27,3
Acondicionamiento parcial	6	54,5
Total	11	100

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Estas reformas están muy repartidas entre las diferentes categorías. Destaca la escasa representación que tiene las reformas de los apartamentos por planta, siendo únicamente dos. Cabe puntualizar que, a nivel de detalle, estas reformas se ejecutan en un mismo establecimiento, los Apartamentos Masaru, uno de los complejos con mayor actividad en materia de renovación. En ambas ocasiones, se realizó una mejora en el

acondicionamiento de las calidades de acabado interior de los estudios y apartamentos del ala este de la 1ª, 2ª y la 3ª planta del edificio, alcanzando un 18% del total de las mismas (imagen 5).

Imagen 5. Estado de los Apartamentos Masaru post-renovaciones

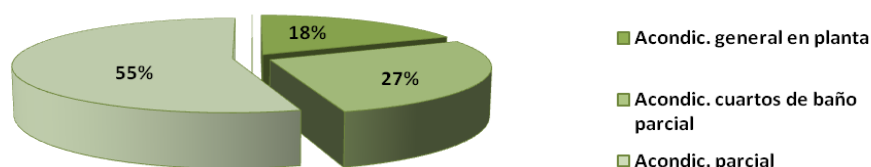


Cabe reseñar las tres intervenciones que, de forma exclusiva, se han llevado a cabo dentro de los propios cuartos de baño de las unidades de alojamiento. Unos datos que para esta clase²⁴ no alcanzarían el 28% del total de reformas, deduciendo claramente el déficit de estas intervenciones en este emplazamiento de suma importancia. Por un lado, destacar la reforma acometida a este respecto en los Apartamentos Pez Azul, donde se procedió a la sustitución de alicatados y colocación de aparatos sanitarios en los cuartos de baño. Por otro lado, el conjunto de intervenciones materializadas en los Apartamentos Bellavista, que, de forma sucesiva, se realizaron reformas de sustitución de las instalaciones de fontanería, la adaptación a la normativa de baja tensión, alicatados, pavimentos y el cambio de los aparatos sanitarios de 96 cuartos de baño en el año 1999 y 90 en el 2000.

²⁴ Cabe puntualizar que se ha querido establecer una clase propia para estas reformas porque las licencias de obras consultadas lo especifican explícitamente de esa forma. Asimismo, consideramos conveniente su diferenciación con respecto a las intervenciones dentro de las unidades de alojamiento.

Finalmente, señalar las intervenciones para el acondicionamiento parcial de las unidades de alojamiento que, con el mayor número de reformas, se sitúan como máximo referente en esta categoría con un 55% del cómputo global (gráfico 20). Hay que considerar que estas reformas son de carácter general —desde el punto de vista de su contenido—, aunque no se ejecutan en todas las unidades de los complejos, lo que explica su tratamiento como obras de tipo parcial. Como ejemplo de estas actuaciones, destacamos la reforma de 48 unidades en los Apartamentos Florida en 1986 o la reforma de 50 unidades en los Apartamentos Lavaggi en 1990, donde se sustituyen los sanitarios, desagües, pisos y alicatados. En fechas más recientes, pero con un menor impacto desde el propio concepto de renovación, también destacan las realizadas en los Apartamentos Teneguía a finales de la década de los noventa, con la renovación de pavimentos y alicatados en 10 apartamentos, así como la reforma en iguales condiciones de 12 unidades en los Apartamentos Palmeras Playa en el 2000.

Gráfico 20. Distribución porcentual de reformas de obra menor en apartamentos por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009)



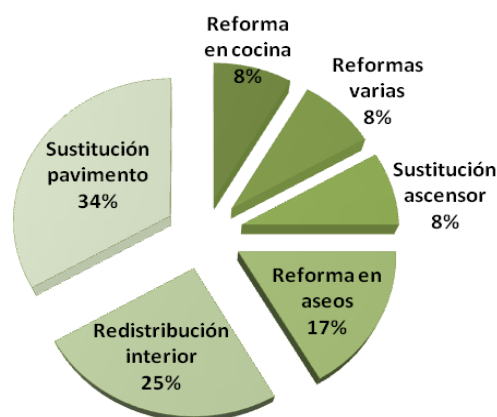
Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Queda claro, que el proceso de renovación llevado a cabo dentro de esta categoría ha estado mayoritariamente vinculado a labores de simple mantenimiento y conservación de las unidades de alojamiento, que, salvo excepciones, se han materializado en la sustitución o acondicionamiento de los elementos más susceptibles del deterioro por el paso de los años (alicatados, pavimentación, sustitución de losa sanitaria, etc.). Así no se han acometido intervenciones que ahondaran en una dimensión más estratégica dirigida hacia el aumento de la calidad existente, con nuevos productos y servicios que proporcionaran nuevos atractivos de cara a los clientes.

- **Obras menores en zonas nobles o comunes.** Las reformas acontecidas en los espacios denominados como zonas nobles o comunes han tenido un carácter muy puntual, intentado, en la gran mayoría de casos, paliar el deterioro en los elementos de mayor

desgaste, con el fin de “adecentar” estos espacios de mayor tránsito de los clientes. Como veíamos con anterioridad, se han hallado 12 intervenciones dentro de estos espacios, pero muy repartidas en función de las diferentes clases (gráfico 21). Así, por ejemplo, un primer pequeño grupo aglutina 3 reformas destinadas a obras en cocinas, reformas varias y sustitución del ascensor. La primera se corresponde con la remodelación efectuada en la cocina de los Apartamentos Teide Mar. La segunda es la realizada en los Apartamentos Pez Azul, donde se procedió a un cambio de mostrador en forma circular, la colocación de falso techo y la iluminación de la recepción y el hall. La tercera reforma consistió en la sustitución de la cabina del ascensor de los apartamentos La Carabela.

Gráfico 21. Distribución porcentual de reformas de obra menor en zonas nobles o comunes por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Este último grupo representa casi el 25% del total de reformas, mientras que el segundo bloque integra a 5 reformas, repartidas en 2 intervenciones en aseos y 3 casos de redistribución interior básicamente para aprovechar el espacio existente. En el primer apartado destacar la ejecución de un aseo en los Apartamentos Valle Luz y la sustitución de los pisos, azulejos y la loza sanitaria de los servicios del hall en los Apartamentos La Carabela.

En el segundo apartado, destacar las reformas dirigidas a una nueva distribución física de los elementos, con el fin de ganar espacio. De nuevo, destaca la reforma en los Apartamentos Valle Luz, con un cambio de mostrador de la recepción con sustitución de pavimento y pintura. Por su parte, en los Apartamentos Seguro de Sol, se procedió a eliminar las paredes divisorias del salón social de los apartamentos y abrir dos huecos

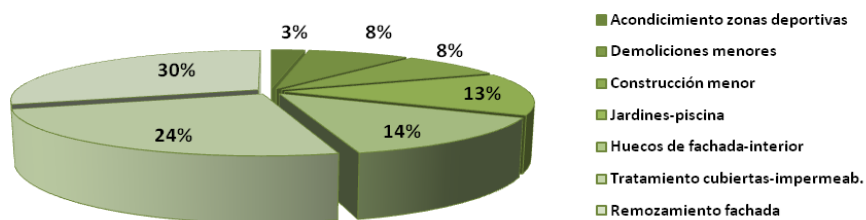
hacia la calle. La reforma en los Apartamentos Teide Mar consistió en la reforma de la redistribución espacial del restaurante.

El mayor número de reformas dentro de los espacios de zonas nobles o comunes lo representarían las intervenciones en el apartado de pavimentación con un 34% del total. Ello resulta lógico, en cuanto son las zonas de mayor visibilidad y mayor tránsito. Destacamos, la sustitución de la solería en los Apartamentos Canaima y Masaru, así como la reposición del pavimento en la recepción de los Apartamentos Girasol y en la zona de comedor en la planta semisótano de los Apartamentos La Carabela.

- **Obras menores en fachadas y espacios libres.** Se trata del apartado con mayor número de reformas en cuanto han superado casi el 50% de las mismas. Cabe puntualizar, además, que las intervenciones han estado muy repartidas por las diferentes clases de análisis, fruto de la gran diversidad de contenidos en las propias licencias urbanísticas que ha dado lugar a esta tipología (gráfico 22).

En primer lugar, destaca el conjunto de reformas que se corresponde con el acondicionamiento de zonas deportivas, las demoliciones y las construcciones menores con un total de siete reformas equivalentes a casi el 19% del cómputo global. Por ser la única representación en materia deportiva o de ocio, la materializada en los Apartamentos Masaru, con la colocación de nuevo pavimento en las canchas de tenis a base de césped artificial, arena de cuarzo y granulado de goma.

Gráfico 22. Distribución porcentual de reformas de obra menor en fachada y espacios libres por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

En cuanto a las construcciones de tipo menor, hay que señalar que éstas han estado vinculadas con la adaptación de las edificaciones en materia de accesibilidad y de

instalaciones menores de servicio; se trató de la reforma de pasarela y la habilitación de acceso de minusválidos en los Apartamentos La Carabela o la construcción de un cuarto para depósito de basura en los apartamentos Seguro de Sol. En referencia a las demoliciones de los Apartamentos Teide Mar, Valle Luz o Teneguía, éstas han consistido al derribo, supresión y demolición de muros de cerramientos, jardineras y rampas de acceso como principales intervenciones en las instalaciones extrahoteleras.

Las obras en jardines y piscina y las de huecos de fachada ascienden a 10 reformas equivalente a un 27% en el conjunto de las mismas. Cabe diferenciar claramente las intervenciones en ambos emplazamientos, ya que las reformas que lo integran difieren en su contenido, aunque la de mayor relevancia son las reparaciones de las piscinas.

En este sentido, destacan la mejora del acabado de la piscina y ampliación de la superficie del solárium en los Apartamentos Masaru, así como la reparación y modernización de los apartamentos Molino Blanco. En cuanto a la mejora de los jardines o zonas verdes, destacamos de los Apartamentos Teide Mar; evidentemente, se trata de un recurso importante teniendo en cuenta la escasa superficie “verde” dentro de los alojamientos de Puerto de la Cruz (imagen 6).

Imagen 6. Vista lateral de los jardines en los Apartamentos Teide Mar



En cuanto al segundo grupo, las aperturas de huecos se han acometido con el fin de habilitar puertas de acceso en los Apartamentos Florida y salidas de emergencia en los Apartamentos Valle Luz. Finalmente destacan las intervenciones para el tratamiento de cubiertas, armaduras, terrazas o piscinas y el remozamiento de las fachadas. Estas suman un total de 20 reformas equivalentes a más del 50% del cómputo global. Este dato pone de relieve los tipos de actuaciones con mayor representatividad dentro de los apartamentos turísticos y deja entrever que las operaciones llevadas a cabo han tenido más un componente de “obligatoriedad por necesidad forzosa”, que de propia mejora de las instalaciones desde un punto de vista de la calidad. Como ejemplo de estas actuaciones señalamos las intervenciones en el tratamiento de las cubiertas en los Apartamentos Bellavista o la renovación de las tejas de la cubierta por su mal estado en los Apartamentos Masaru. Asimismo, por problemas de impermeabilización, destacamos el arreglo de la piscina y las terrazas en los Apartamentos Palmeras Playa.

Por último, las intervenciones de remozamiento de las fachadas de los apartamentos — que representa el mayor volumen de reformas— se han producido básicamente en los elementos de estética, entendidos como añadidos para mejorar el aspecto externo de las instalaciones (imagen 7). En este sentido, cabe señalar la instalación de letreros luminosos en los apartamentos Girasol, Seguro de Sol y Marina, así como el pintado de las edificaciones, la sustitución de balaustres en balcones y la instalación de jardineras de exteriores en los Apartamentos Palmera Playa.

Imagen 7. Último tratamiento de la fachada en los Apartamentos Noelia en 2014



Como se puede apreciar, las intervenciones acometidas en los apartamentos turísticos reflejan un escaso porcentaje de obras de mejora real de las instalaciones, salvo en contadas excepciones, en las que se ha constatado un aumento de la calidad turística. Así, las principales reformas realizadas han intentado cubrir las deficiencias detectadas en las instalaciones a raíz del paso de los años o de la propia aplicación de un modelo que podríamos denominar “conservacionista”. Las reformas actuantes, en forma de arreglo de desperfectos, reparación de cubiertas, terrazas o piscinas, la sustitución de pavimentos o losa sanitaria en zonas comunes y unidades de alojamiento, no son más que la consecuencia de la propia dinámica negativa del destino turístico en las últimas décadas dejando patente el débil proceso en materia de renovación que se ha llevado a cabo en este tipo de espacio privado.

C) Análisis de las licencias urbanísticas de actividades de instalación y cerramientos por tipo de reforma

Hemos contabilizado 9 licencias y 10 reformas para el conjunto de instalaciones de modalidad extrahotelera. En este caso, como se aprecia en la tabla 29, las licencias se han dividido en dos tipos: a) reformas que han tenido como objeto algún tipo de cerramiento, relace y reforzamientos de muros perimetrales, etc; b) obras de mejora en el tratamiento de aguas, la red eléctrica, la apertura de pozos absorbentes, etc. De esta manera, el mayor número de reformas han tenido como objetivo principal adecuar el establecimiento a unas mejoras que normalmente no están a la vista de los clientes, sino que se trata de reformas logísticas que tratan de paliar las deficiencias internas de los complejos.

Tabla 29. Número y distribución porcentual de reformas de actividades de instalación y cerramientos de modalidad extrahotelera (1955-2009)

Licencias de reforma de activ-instalación-cerramientos (extrah)	Nº Reformas	%
Obras de cerramientos	4	40,0
Obras de instalaciones	6	60,0
Total	10	100

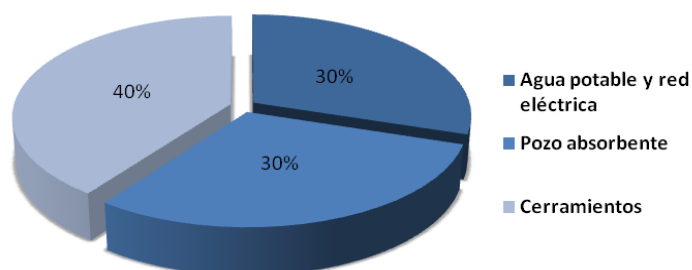
Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

En relación con el segundo tipo de reformas, el tipo de obras más frecuente ha sido la de cerramientos, seguido de algunas intervenciones en temas de tratamiento de agua, red eléctrica y la apertura de pozos absorbentes (gráfico 23). En el campo de cerramientos, destaca el realce del muro de los Apartamentos Valle Luz en el año 1984 y la demolición de un muro en malas condiciones y ejecución de uno nuevo en los apartamentos La Carabela del grupo empresarial

Pez Azul en el año 2007; esta última fue presupuestada en unos escasos 300 euros, cantidad que nos hace pensar la “dimensión” de la obra.

En cuanto a las otras reformas, destacan el acople a la red general de saneamiento del edificio Tenerife Ving en 1995 y la ampliación del aljibe en 25 m³ existente en la planta del sótano en los Apartamentos Florida solicitada en 2001; esta operación tuvo que realizarse con el fin de cumplir con la normativa en materia de seguridad, más que por una iniciativa propia de mejorar la calidad del establecimiento por parte de la unidad gestora que en esos momentos, dirigía Hoteles Madrid.

Gráfico 23. Número de reformas de actividades e instalaciones por tipo de reforma de modalidad extrahotelera (1955-2009)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

En síntesis, podemos deducir que las reformas llevadas a cabo dentro de esta clasificación han sido puramente circunstanciales, debiéndose básicamente a un intento de paliar los problemas derivados de la propia obsolescencia de la oferta de alojamiento en el destino desde el punto de vista de la calidad turística. Asimismo, numerosas reformas no han sido declaradas y se han podido materializar dentro de las edificaciones. En cualquier caso, esta situación no ha sido suficiente para transformar el estado de deterioro global de las edificaciones, tanto desde el punto de vista estructural como funcional.

Capítulo 4. El proceso de renovación de la oferta turística

5.a) La renovación edificatoria en la fase de desarrollo y consolidación de la oferta turística (1955-1979)

5.1 Introducción

En este apartado detallaremos la evolución y el proceso de renovación de la oferta turística en un primer contexto histórico-turístico del destino Puerto de la Cruz (1955-1979). Durante este período se produce fundamentalmente el desarrollo y consolidación de la oferta de alojamiento turístico. A lo largo de todo el desarrollo turístico de Puerto de la Cruz iremos ajustando el proceso de renovación de los establecimientos turísticos adecuándolo a los diferentes hitos y momentos claves de la historia portuense. Tanto de forma directa, indirecta como inducida, contribuirán de manera paulatina, a generar las explicaciones necesarias para la comprensión, reflexión, valoración y entendimiento en la actualidad, del proceso de renovación turística —de una manera integral— que se ha llevado a cabo durante esta etapa de grandes transformaciones en el ámbito turístico, acercándonos de esta forma a los objetivos e hipótesis planteados inicialmente para esta investigación.

5.2 Etapa (pro)-turística: La consolidación de la oferta turística en el destino

La consolidación de la oferta de alojamiento en España y, especialmente, en Puerto de la Cruz, viene precedida por el estallido de la Guerra Civil Española en 1936, que trajo como primera consecuencia, la paralización de toda actividad turística en España debido a la inseguridad e inestabilidad que sufría el sector en esos momentos. Esta situación no fue ajena a los establecimientos hoteleros de la ciudad portuense, puesto que algunas de las instalaciones turísticas tuvieron que cerrar sus puertas derivados de los efectos colaterales del golpe militar, como el Hotel Martiánez, todo un emblema para el destino (González Lemus y Hernández Pérez, 2010).

La II Guerra Mundial afectó al desarrollo turístico de las islas, por cuanto los puertos marítimos permanecieron cerrados. Esta crisis turística dura hasta el término de la Guerra, fecha que marca un antes y un después en las nuevas formas de entender el turismo en España. Se trataba de unos cambios que vienen precedidos por lo que De Arrillaga (1962:23) denomina la «*democratización del turismo*», donde millones de personas se incorporan a un nuevo

fenómeno que estaba reservado tradicionalmente para las clases más pudientes, pasando de 190.000 turistas extranjeros en 1934 a más de 5 millones en 1960.

En este contexto de cambio turístico en el país, Puerto de la Cruz experimentó a principios de los años 50, el proceso de consolidación como ciudad. Este primer salto cuantitativo y cualitativo desde el punto de vista del fenómeno turístico en el destino, se produjo bajo el mandato como alcalde de Isidoro Luz Carpenter siendo uno de los artífices de este posicionamiento estratégico. Durante sus años de mandato, Puerto de la Cruz experimenta sus primeras transformaciones orientadas a la actividad turística, sobre todo, el litoral de Martiánez, donde se produce un verdadero desarrollismo urbano con la construcción de los “primeros”²⁵ establecimientos hoteleros de la ciudad. Supuso un proceso de nueva organización territorial del litoral portuense que, a partir de la expansión inmobiliaria-turística y junto a otras obras infraestructurales acometidas en esta zona, generan una nueva imagen del destino turístico.

Este posicionamiento turístico de la ciudad se produce fundamentalmente a partir de la declaración del Puerto de la Cruz como “Lugar de Interés Turístico” por orden del Ministerio de Información y Turismo (González Lemus y Hernández, 2010). Una distinción que se otorgó al destino con arreglo a la petición por parte del Ayuntamiento ese mismo año en el que resaltaba su situación geográfica, clima, belleza y vías de comunicación. Unos aspectos que le valieron dicha declaración.

Otro factor decisivo de la expansión turística de la zona de Martiánez fue la aplicación del *Plan General de Ordenación Urbana* del año 1958. De esta manera, la zona de Martiánez será el primer lugar de intervención para el crecimiento del destino turístico, materializándose en ella los primeros proyectos de ejecución hotelera de la ciudad. A la par, se empezarán a desarrollar obras de importante relevancia para la ciudad, como la construcción de la Avenida de Colón en 1958 por el contratista Luis Díaz de Losada y García (González y Hernández, 2010) y la puesta en marcha del proyecto de construcción de las piscinas de el Lido de San Telmo en 1957 por Jose Manuel Sotomayor Carmona y David Gilbert (González y Hernández, 2010), configurando la nueva imagen de Puerto de la Cruz.

Con el impulso del Ministerio de Información y Turismo, que respaldaba claramente la consolidación turística de Puerto de la Cruz, aparecen los primeros hoteles a finales de los años 50 (figura 24): el Hotel Bélgica en 1957, el Hotel Gran Tenerife Playa, –en la actualidad H10

²⁵ Haciendo referencia a los construidos en esta nueva fase de desarrollo de la ciudad turística al margen de los denominados hoteles históricos. Véase en González Lemus (2000)

Tenerife Playa—, el Hotel Las Vegas —en la actualidad Hotel Catalonia Las Vegas—, el Hotel Valle Mar, el Hotel Oro Negro inaugurado en el año 1959 con 84 camas o el Hotel Tigaiga.

Figura 24. Ejemplo de promoción oficial de la oferta de alojamiento y salas de ocio en Puerto de la Cruz en la fase de desarrollo turístico del destino

Hoteles y Residencias

HOTELES

- APARTAMENTOS AVENIDA
- APARTAMENTOS MARTINA
- BELAIR
- BELGICA
- CARIVER
- DON MANOLITO
- EL TOPE
- GUAJARA
- IKARUS
- LA PAZ
- LAS VEGAS
- LOS PRINCIPES
- MÁGEL
- MARQUESA
- MIRAMAR
- MONOPOL
- ORO NEGRO
- OROTAVA GARDEN
- PARQUE DE SAN ANTONIO
- ROYAL
- SAN FELIPE
- SAN TELMO
- TÁGOR
- TÁORO
- TENERIFE PLAYA
- TIGAIGA
- VALLE MAR

RESIDENCIAS

- ALTAMIRA
- ÁROSA
- BAMBI
- BLANLI
- CASA ALTA
- CENTRO
- CONDESA
- CHIMISAY
- DON JUAN
- ESQUILON
- FRAMPEREZ
- IRIARTE
- ISORA
- JORDAN
- LAS BANANAS
- LAS MERCEDES
- LIDO
- MADUQUE
- MÁGA
- MARBELLA
- MARQUESITA
- MARQUESOL
- MARTE
- MONICA
- MONTECARLO
- NOPAL
- PALMAR
- PLAZA
- RETAMA
- REX
- SAN AMARO
- TAJARASTE
- TARAJAL
- TROVADOR
- VICTORIA

SALAS DE FIESTAS

- ALI-BABA
- CINTRA - CLUB
- CINTRA - PIRATA
- EL COCOTERO
- GOLDEN CLUB
- LA JAULA
- LA RUEDA
- MAXIM'S
- PLAY - BOY
- RENDEZ-VOUS
- TEN CLUB
- TUSSET STREET

ADEMAS, CADA HOTEL CUENTA CON SU SALA DE FIESTA PROPIA

ALGUNAS DIRECCIONES DE INTERES

Ayuntamiento	Tel. 3723
Juzgado Municipal	" 3715
Policía	" 3723
Correos A. Bethencourt, 13	
Telégrafos ... A. Bethencourt, 13	
Teléfonos ... Dr. Ingram, 1	
OFICINA DE INFORMACION Y TURISMO	Tel. 3719
CLINICAS:	
Centro Maternal de Urgencia.....	Tel. 3712
Centro de Higiene Rural	" 3713
Centro Internacional de Salud.....	" 3722
Hospital	" 3718

Fuente: Folleto de divulgación turística editado por el Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (1969)

Esta dinámica seguirá extendiéndose hasta finales de los 70, incorporándose nuevos establecimientos turísticos al destino (como “residencias”) y ocupando las distintas zonas de la ciudad portuense, como el Hotel Marte, en las inmediaciones del centro histórico (figura 25), el Hotel Tigaiga en la zona de Taoro como ejemplo de desarrollo de la hospedería moderna (González Lemus y Hernández, 2009), el Hotel Botánico en la carretera de entrada a la ciudad, «una de las infraestructuras que quizás más influencia haya tenido en el desarrollo del centro turístico» (Álvarez, 2004) y el Hotel San Felipe en la zona de Martiánez, inaugurado en 1968 y recibiendo ese mismo año la Placa de Plata al mérito turístico (González y Hernández, 2010).

Figura 25. Solicitud de licencia de nueva construcción del Hotel Marte (1967)

Delegación Provincial Ministerio Vivienda
SANTA CRUZ DE TENERIFE

Expediente de Planos Nº PNC 444/1
22 SEP 1967

DATOS ESTADISTICOS

Lugar para el visado del Colegio de Arquitectos
Decreto 14-1-1931
30 ABO 1967
2093

Carácter de la obra.— RESIDENCIA 1ª "B". Marte

Propietario:
Nombre D. SANTIAGO RODRIGUEZ GARCIA.
Domicilio Dr. Ingram. (Puerto Cruz)

Ubicacion:
Calle "Peñon"
Población Puerto de la Cruz
Término municipal id.

Superficie del solar.— 390'60
(Si se consigue por derribo, número de viviendas que desaparecen) ninguna

Superficie de fachada — 13'30 m.
Superficie total en fachada.— Antes — m. Ahora 18'00 m.
Desde arranque de escalera a piso última planta. — 17,00 m.
Pendiente — si Tiene

Medio de evacuación de aguas negras.— Fosa septica y Pozo absorbente
Medio de aislamiento de humedades.— Mortero rico en cemento
Medio de aislamiento térmico.— Capa de trass volcanico.

Costo: SEIS MILLONES DOSCIENTAS TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTAS NOVENTA Y DOS PESETAS CON SESENTA Y CINCO CENTIMOS.—

SIGNACION	Altura de Piso techo	SUPERFICIE		PRESUPUESTO		Destino		Alquiler mensual por VIVIENDA	
		Antes	Ahora	Por m ²	Por planta	Antes	Ahora	Antes	Ahora
Sótano.....	2,80	---	353,40	SEGUN PRESUPUESTO	---	R	---	---	---
Baja.....	3,20	---	353,40	ADJUNTO.	---	R	---	---	---
1ª.....	3,15	---	330,00	---	---	R	---	---	---
2ª.....	3,15	---	330,00	---	---	R	---	---	---
3ª.....	3,15	---	330,00	---	---	R	---	---	---
Atico.....	3,15	---	252,20	---	---	R	---	---	---
Planta 7ª.....									
Planta 8ª.....									
Planta azotea.....									
TOTAL.....	18,60	---	1949,00	6.235.892'05	---	R	---	---	18500'

Observaciones: (El edificio tiene expediente abierto en la Fiscalía con el núm. no tiene.)

Santa Cruz de Tenerife, 1 de Abril de 1967
EL ARQUITECTO,

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz

5.3 El proceso de renovación de la oferta de alojamiento durante el boom turístico del destino Puerto de la Cruz (1962-1972)

5.3.1 El contexto territorial. La culminación del proceso constructivo de la oferta turística

Durante la llegada de la década de los años 60, bajo el mandato en la alcaldía de Felipe Machado del Hoyo, se produjo el gran *boom turístico* de Puerto de la Cruz. El proceso de consolidación urbana continuó en la zona de Martiánez, extendiéndose hacia otras zonas de la ciudad

(González Lemus y Hernández, 2010). En este sentido, el potencial de la zona de Martíánez en materia hotelera era realmente importante, teniendo en cuenta que para el año 1963 se contaba con una capacidad de 3.000 plazas y estando proyectadas otras 4.000 a corto plazo (González Lemus y Hernández, 2010). Estas estimaciones fueron rebasadas con creces, multiplicándose el número de plazas turísticas durante esta etapa a un ritmo vertiginoso. Así, el número de turistas no dejó de incrementarse, lo que favoreció que el número de plazas turísticas ascendiera hasta las 10.802 en 1967 (Álvarez, 2004). A pesar de ello, éstas resultaron insuficientes, para albergar la demanda turística del momento. Ello animó a empresarios y promotores del sector a seguir construyendo nuevos establecimientos turísticos para cubrir el déficit existente en relación al número de plazas que ofertaba el destino (imagen 8).

Imagen 8. Ejemplo de construcción de algunos hoteles en la zona de Martíánez



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz

En la memoria para la construcción del Hotel Orotava Garden (figura 26), en la trasera de Martíánez se justifica claramente la intención de contrarrestar este desajuste entre oferta y la demanda del destino. Quedó justificada de la siguiente manera:

“Ha sido, no obstante, en los últimos años cuando el fenómeno turístico se ha producido con características tales que se han superado todas las previsiones. Así, a pesar de las numerosas instalaciones hoteleras construidas recientemente, hay una notoria falta de alojamientos, lo que se ha impulsado a la iniciativa privada, con la ayuda estatal en muchas ocasiones, a continuar el camino emprendido hasta que se produzca el natural equilibrio...” (31 de marzo de 1967)

Figura 26. Detalle del presupuesto para la construcción del H. Orotava Garden (1967)

SIGNACION	Altura de Piso techo	SUPERFICIE		PRESUPUESTO		Destino		Alquiler mensual por VIVIENDA	
		Antes	Ahora	Por m ²	Por planta	Antes	Ahora	Antes	Ahora
Planta sótano									
Planta baja									
Planta 1.ª				Según Proyectos					
Planta 2.ª				49.485.908,27 ptas.					
Planta 3.ª									
Planta 4.ª									
Planta 5.ª									
Planta 6.ª									
Planta 7.ª									
Planta 8.ª									
Planta azotea									
TOTAL									

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz

Este “afán constructivo” se desarrollará durante los años posteriores, donde se construyeron prácticamente todos los establecimientos hoteleros y extrahoteleros que hoy conocemos en el destino. Esta situación duró hasta ya entrado los primeros años de la década de los 70, momento en el que el destino empezó a tener los primeros problemas de sobreoferta.

5.3.2 La cualificación de la oferta turística a través del impulso de la renovación

El proceso de renovación de la oferta hotelera y extrahotelera en estos años se asoció fundamentalmente al momento de expansión y bonanza del propio destino, por lo que las obras que se desarrollaron fueron básicamente de ampliación de las instalaciones, obras menores de acondicionamiento y la instalación/adecuación de servicios básicos para el buen funcionamiento de las mismas. Como se puede observar en la tabla 30, la tendencia positiva del número de licencias desde los años 60 hasta el comienzo de los años ochenta es bastante notable.

Tabla 30. Número de licencias urbanísticas de reforma turística por modalidad y períodos temporales en la fase de desarrollo y consolidación del destino

Períodos	Licencias hoteleras	Licencias extrahoteleras	Total Licencias	% total
1955-59	1	0	1	0,4
1960-69	63	14	77	28,4
1970-79	148	45	193	71,2
Total	212	59	271	100

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

En estas dos décadas, el incremento del número de licencias representa este proceso de crecimiento turístico de Puerto de la Cruz por lo que la escasez de licencias para el primer período, 77 licencias en 14 años, se explica teniendo en cuenta que es el momento de inicio y expansión de la oferta turística de la ciudad. Esta consideración se debe en parte a las primeras

actuaciones de planes parciales y proyectos de urbanización de la ciudad, a partir de la aprobación del primer *Plan General de Ordenación Urbana del Puerto de la Cruz* de 1958 y otros proyectos de urbanización en el destino como fuera el *Proyecto de urbanización de la Avenida de Colón y Plaza triangular* en el mismo año, comenzando definitivamente, el planeamiento urbanístico del Puerto de la Cruz (González Lemus, Hernández y Sánchez, 2005).

El modelo alojativo elegido fue el hotelero, en detrimento del extrahotelero. En este contexto de fiebre constructiva del destino, se siguen multiplicando los proyectos de nueva construcción hotelera favorecida por las facilidades de la Administración Central en materia de créditos a largo plazo con un tipo de interés muy bajo (Ashotel, 1985) y con las garantías de amortización a corto y medio plazo en un sector donde apenas existía riesgo empresarial. Estas circunstancias favoreció la continuación y desarrollo del “ladrillo” y como consecuencia se siguen construyendo más hoteles, apartamentos y residencias turísticas llegando a alcanzar solo en 1970, unas 7.379 camas turísticas tal y como señalan González Lemus y Hernández (2010), que ejemplifican la voraz actividad del sector (tabla 31).

Tabla 31. Algunas plazas turísticas de hoteles y residencias turísticas creadas en 1970 en Puerto de la Cruz según volumen de camas

Denominación	Número de camas turísticas
Hotel Altavista	800
Hotel Atlantis	568
Hotel Concordia Playa	500
Hotel Magec	352
Hotel Martiánez	253
Bahamas	204
Panorámica	204
Internacional	200
Hotel Valle Mar (ampliación)	172
Tosca	166
Hotel Casa del Sol	160
Ataman	137
Bajío	105
Marte (ampliación)	98
Anuva	90
Melo	90
Aica	80
Cólogan	68
Haral	60
Wildpret	44
Chimisay (ampliación)	30
Aniper	27
Los Guirres	24
Valois	11
Total	4.443

Fuente: Elaboración propia según datos de González Lemus y Hernández (2010)

De esta manera, el destino turístico se va consolidando durante esta época con numerosos establecimientos turísticos hoteleros y extrahoteleros, y la renovación de los mismos pasa por adaptarse a las expectativas del nuevo modelo de “turismo de masas”. Estos cambios suponen transformaciones en algunas de las instalaciones turísticas, que motivadas por la buena dinámica del sector, proyectan nuevas intervenciones, con el objetivo de adecuarlas ante la nueva y creciente demanda turística. Ello explica que, algunas de estas operaciones consistieran en reformas orientadas a la ampliación de las instalaciones, con el fin de ampliar su capacidad alojativa a través de anexos edificatorios, acondicionamiento de nuevas zonas de esparcimiento, construcción de nuevas plantas, áticos, dependencias concretas, salones, etc.). También se acometieron obras menores de acondicionamiento y adecuación de servicios esenciales para las edificaciones, tales como obras de decoración y embellecimiento, reformas de los bajos de los hoteles, construcciones menores, aperturas de pozos absorbentes, etc.

Por tanto, estos proyectos de reforma se efectuaron con la intención de satisfacer la gran demanda turística de Puerto de la Cruz a finales de los 60. Esta casuística la encontramos en algunos casos a través de la concesión de licencias de. Así, en el proyecto de reforma del Hotel La Paz (imagen 9), se argumentó en su memoria descriptiva de la siguiente manera:

“Dada la aceptación que ha tenido la instalación del construido Hotel La Paz, de categoría cuatro estrellas y la gran demanda de nuevas plazas de alojamiento, los propietarios del referido Hotel han estimado conveniente la ampliación del mismo, consistente en la construcción de un edificio situado al otro lado de la carretera del Botánico...” (31 de octubre de 1970)

Imagen 9. Ejemplo de uno de los edificios construidos por parte del Hotel La Paz (años 70)



Por su parte, en 1969, la entidad propietaria H.O.R.O.S.A del Hotel Orotava Garden, presentó un proyecto de reforma un año después en la misma línea que la anterior;

“El objeto del presente Proyecto es llevar a cabo una ampliación del referido Hotel sobre un solar anexo (...) La razón que mueve a realizar las obras, es la necesidad de ampliar las zonas destinadas a terrazas, jardín, piscinas y solárium, actualmente insuficientes...” (14 de agosto de 1970)

Podemos hacer alusión a otros proyectos de reformas de obra mayor durante esta etapa que justifican y explican este proceder de los empresarios turísticos dentro del contexto de bonanza que experimenta el destino, como la solicitud de construcción de una sala de fiestas en el Hotel Marquesa en 1962, la construcción de una dependencia destinado a sala de masajes y baños de sauna en el Hotel Las Vegas en 1965, la construcción de una piscina, una estación depuradora y unos vestuarios en el Hotel Miramar en 1966, así como las ampliaciones del Hotel Los Príncipes y el Hotel Semiramis en los años 1967 y 1971 respectivamente.

Se trata de algunos proyectos que ejemplifican la buena marcha de Puerto de la Cruz. Esta se vio respaldada por la creación del Centro de Iniciativas Turísticas (CIT en adelante) en 1964, auspiciado por el entonces Ministerio de Información y Turismo, con el objetivo de defender los intereses del destino y fomentar la promoción del mismo. Asimismo, destacamos la creación en ese año de la empresa “Hoteles Puerto de la Cruz Sociedad Anónima” (HOPUSA) por varios *stakeholders* vinculados al sector empresarial que también favorecieron su desarrollo (González Lemus y Hernández Pérez, 2010). Del mismo modo, resulta de gran interés la creación del denominando “Club los 13”. Se trató de un círculo compuesto por los empresarios y hoteleros más representativos de la ciudad en el año 1967 con el objetivo principal de velar por los intereses generales del sector así como de buscar nuevas fórmulas de expansión turística bajo un mismo lema «todos hacia un ideal común» (González Lemus y Hernández, 2010).

La creación de estos *holdings* supone un impulso empresarial, que se verá reflejado en el desarrollo hotelero, sumando más número de plazas al mercado turístico e incrementando nuevos servicios en las instalaciones turísticas. Este impulso quedó reflejado en la estructura territorial de Puerto de la Cruz, durante esta década (1962-1972), donde se suceden numerosos proyectos urbanísticos a través de un urbanismo “depredador” sin precedentes, construyéndose casi 20.000 nuevas plazas de alojamiento, habiéndose superado las 30.000 plazas alojativas en vísperas de la crisis energética de 1973 (Álvarez, 2004). Ello convirtió a Puerto de la Cruz en una ciudad moderna, cosmopolita y “meca” del turismo internacional (imagen 10).

Imagen 10. Promoción oficial del destino Puerto de la Cruz a finales de los años 60

Fuente: Portada folleto de divulgación turística editado por el Excmo. Ayto. de Puerto de la Cruz (1969)

Uno de los proyectos singulares dentro de este *boom urbanístico* de la ciudad fue la construcción del Hotel Belair en 1963. Éste se proyectó inicialmente para tener 27 plantas y una altura de 70 metros, rompiendo totalmente el canon de construcción típico de la zona y estableciendo un nuevo modelo de “ciudad vertical”, a modo de *New York City*, con grandes torres y edificaciones ligado al curso positivo de la economía (imagen 11). Este anteproyecto se materializó finalmente en una edificación algo más “moderada” en cuanto a sus dimensiones, como se refleja en la licencia urbanística realizada por la entidad solicitante, “Apartamentos y Turismo S.A” en 1963. Aun así, se convirtió en el edificio más alto de toda la isla de Tenerife, siendo ejemplo de modernidad del destino. Ello no fue óbice para que tras dos décadas de explotación, el hotel terminara reconvertido a un edificio de uso residencial y gestionado bajo el sistema de *timesharing*, debido a su falta de rentabilidad económica (González Lemus y Hernández, 2010). En la actualidad, supone un “elemento residual” de la estructura territorial del centro de la ciudad, con una imagen aparentemente deteriorada, quedando como testigo de la fiebre urbanística de los tiempos de bonanza de Puerto de la Cruz.

Imagen 11. Hotel Belair en construcción bajo licencia solicitada de Apartamentos y Turismo S.A como icono urbanístico del destino turístico (1963)



Fuente: Fotografía cedida por Oliver López González
(<http://fotosdelpuertodelacruzlula.blogspot.com.es/>)

De esta misma coyuntura datan otros hoteles emblemáticos del destino como el Atlantis, construido en 1970, con 17 plantas y categoría de 4 estrellas, bajo la firma Lobatel Hotelera S.A. Sociedad: este grupo también gestionaban los apartamentos Bahamas, Rex, Atlántico y el Hotel San Telmo. También destacan otros, como el hotel Semiramis, el Hotel Eurotel Interpalace, el Hotel Las Águilas-Altavista en el cono volcánico de Las Arenas, el Hotel Concordia Playa anexo al Hotel Atlantis, el Hotel Magec, los Apartamentos Panorámica y los Apartamentos Tosca.

Por tanto, podemos afirmar que entre 1962-72 se consolidó la oferta de alojamiento turístico de Puerto de la Cruz (imagen 12). Ello explica que el 72% de los establecimientos turísticos tienen más de 30 años en el mercado. Como se aprecia en el mapa 9, la franja de color rojo que se “concentra” en la zona de Martiánez, se correspondería con la aparición de los primeros establecimientos turísticos de la ciudad.

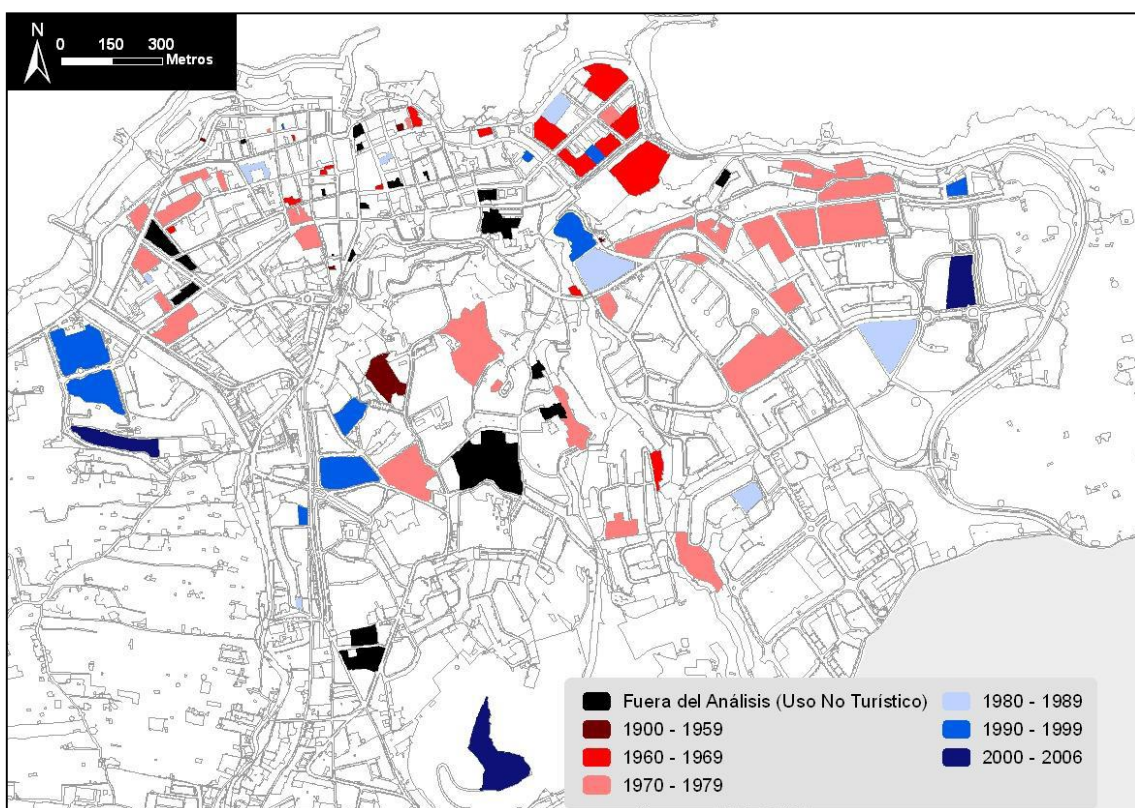
Imagen 12. Comparación del grado de consolidación de establecimientos hoteleros en la zona de Martiánez (finales de 1960-2011)



Fuente: Folleto de divulgación turística editado por el Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (1969) y fotografía aérea cedida por Antonio Marquez (<http://www.fotosaereasdecanarias.com/>). En la foto superior podemos apreciar ya construidos el Hotel Tenerife Playa (margen derecho de la fotografía), por delante el Hotel-Apartamento Martina (en la actualidad reconvertido a residencial) y el Hotel San Felipe (margen izquierdo de la fotografía). En fase de construcción el Hotel Concordia Playa (son visibles las grúas) y aún sin construir el Hotel Atlantis, los apartamentos Palmeras Playa o el Hotel Orotava Garden que si se aprecian en la fotografía inferior en primera línea

Esta expansión se consolidaría especialmente a través del segundo “anillo” (color rosa), correspondiente con el desarrollo urbano que experimenta la zona de la Paz, Taoro y el Polígono de San Felipe y finalmente concluiría esta evolución en la “periferia” (color azul), con la instalación de varias instalaciones derivadas del último Plan General de 1994 en la ciudad (mapa 9). Un desarrollo territorial que pone de manifiesto la potente capacidad inversora en estas fechas por parte de capital privado local y extranjero como un signo claro del período de “bonanza” que atravesaba el espacio turístico y antes del comienzo de la depreciación turística que experimentaría el destino durante las décadas posteriores.

Mapa 9. Antigüedad principal de los establecimientos turísticos del destino



Fuente: PRIT (2011) Cabildo Insular de Tenerife y Catastro de Urbana. Dirección General del Catastro.

5.4 El proceso de renovación durante la crisis del sector turístico en el destino (1973-1979)

5.4.1 La ralentización del proceso expansionista del destino

El proceso expansionista de Puerto de la Cruz se frenará bajo el mandato como alcalde de Felipe Machado González de Chaves (1970-1974). En esta década, se empieza a vislumbrar algunos síntomas de agotamiento del destino, que hacen pensar que se encuentra en una situación de riesgo desde el punto de vista turístico, con una pérdida inherente del atractivo urbano y la propia depreciación física y funcional. Algunos de estos factores vienen derivados de los problemas ocasionados por la elevada especulación de los terrenos que se venían dando a lo largo de los últimos años, así como la “sobreoferta” de plazas hoteleras que alcanzaban prácticamente las 30.000 plazas turísticas. Un obstáculo para el propio sector, por cuanto estaba provocando en los establecimientos hoteleros, un descenso notable de la ocupación turística (González Lemus, Hernández y Sánchez, 2005).

Esta situación se produce a pesar de su coincidencia temporal con una serie de intervenciones importantes; nos referimos a la inauguración de la primera fase del Complejo de Martíáñez y la del zoológico “Loro Parque” en 1971 y 1972, respectivamente.

En cuanto al Complejo de Martíáñez se trató de uno de los proyectos más importantes desarrollados en la ciudad turística. Como es sabido, se trató de un conjunto de piscinas artificiales ganadas al mar, obra del artista César Manrique. Para su ejecución, se contó exclusivamente con financiación pública por parte de la corporación municipal, ascendiendo a más de 50 millones de pesetas invertidos en el proyecto. Una inversión que sin lugar a dudas convertiría a este proyecto, en uno de los grandes referentes turísticos de ese momento a escala nacional y que terminará con la ejecución de la segunda fase del proyecto (el Lago artificial) que fue inaugurado en 1977 (González Lemus y Hernández Pérez, 2010). Con este proyecto se cumplirían dos objetivos: por una parte, dotar de una zona de baño a una clientela de “sol y playa” en un litoral exento de playas; y por otra, aportar con equipamiento de piscina a los establecimientos que no lo tenían o, en caso que lo tuvieran, fuera deficitario. Esta idea se venía trabajando desde hacía tiempo, con las construcciones de las piscinas de Martíáñez en 1940 y las del Lido de San Telmo en 1957, intentado afianzar esta “imagen soleada” del destino al exterior, aun contando con enormes deficiencias endógenas, como la escasez de número de horas de sol con respecto a otras zonas geográficas de la isla (Álvarez, 2004) y la carencia de zonas de baños habilitadas para los turistas.

5.4.2 La crisis energética y la consolidación del modelo hotelero

Esta etapa de profundos cambios va a influir definitivamente en la estructuración de un nuevo modelo turístico y económico para Puerto de la Cruz. Ello obligó a la aprobación de un nuevo *Plan General de Ordenación Urbana* en 1974, donde se habían ejecutado diversos planes parciales de carácter turístico y turístico-residencial, que se materializaron en varias urbanizaciones como los polígonos El Tejar y San Felipe, que venían a paliar la deficiencia de viviendas existentes en la ciudad siendo accesibles a un precio de “bajo coste” para la población residente, como respuesta a los elevados precios que había adquirido el suelo debido al desarrollo turístico durante las fechas (González Lemus y Hernández, 2010). Este plan contuvo medidas innovadoras con respecto al anterior, a la vez que se adoptó a la nueva *Ley del Suelo de 1975*. Así, estableció un marco de planeamiento acorde a la realidad de Puerto de la Cruz durante esta nueva coyuntura económica, permitiendo la ejecución de varios proyectos que terminaron prácticamente de consolidar la actual estructura urbana de Puerto de la Cruz.

Desde el punto de vista turístico, esta recesión de la actividad turística-económica del destino es consecuencia, fundamentalmente, de la crisis energética de 1973. No obstante, como plantea Álvarez (2004), a la vista de los datos oficiales obtenidos, quizás no generó un impacto tan importante en el destino como se pudiera pensar *a priori*, teniendo en cuenta la diferencia de plazas de alojamiento en el período comprendido entre 1972 y 1980 con un saldo negativo de tan solo 298 plazas turísticas. Se trató de una pérdida de plazas que como señala dicho autor, tiene que ser interpretada en función de la comparación entre plazas hoteleras y extrahoteleras, especialmente en el año 1975, fecha clave para entender este fenómeno, pudiendo confirmar que la crisis realmente provocó una cierta ralentización de la oferta turística marcada por la «*tendencia a la baja en el crecimiento de la oferta hotelera y el descenso de la extrahotelera*» (Álvarez 2004:115).

La tendencia se tradujo en el predominio de la oferta alojativa hotelera, con un incremento de las plazas hasta alcanzar las 21.898 en 1980 en contraposición de la extrahotelera, que pierde un importante número de plazas turísticas. Ello resultó coherente con la propia dinámica del sector en la isla de Tenerife, donde ya desde finales de 1983 se reforzaba este modelo hotelero, con un 70% de su oferta turística. Un modelo de desarrollo constructivo totalmente diferente a las islas “orientales” (Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura) donde predominaba el modelo

extrahotelero, copando el 65% de la plazas turísticas (Ashotel, 1985) siendo extensible a los municipios turísticos más importantes de Canarias²⁶.

Por tanto, Puerto de la Cruz se mantuvo al margen de otras áreas turísticas, en las que las promociones turísticas optaron por la construcción y venta de bungalows y apartamentos ante la ausencia de capitales suficientes para la construcción de hoteles. Asimismo, se vió poco beneficiada de la denominada *Ley Strauss* en Alemania, que permitió la entrada de inversiones muy importantes en Canarias, haciéndose efectiva en la construcción de numerosos complejos turísticos gracias a las bonificaciones fiscales que favorecieron el desarrollo de las mismas, no sin que esta circunstancia, produjera la quiebra de numerosas constructoras e inmobiliarias en el mercado turístico canario (Cruz Caballero, 1985), aunque algunos *holdings* empresariales locales si se beneficiaran de este boom de la construcción como señala Santana Turégano (2005).

Esta crisis económica-turística provocó también la salida de intermediarios turísticos, que resultaban de vital importancia para el sostenimiento del mercado turístico canario altamente dependiente de los mismos; así, por ejemplo, cabe señalar las pérdidas de los turoperadores británicos Court Line y Horizon, que operan con la isla de Tenerife (González Lemus y Hernández, 2010). Asimismo, dio lugar a algunas reestructuraciones empresariales en Puerto de la Cruz como el caso de la Sociedad Lobatel S.A Atlantis (que gestionaban, entre otros establecimientos, el Hotel Atlantis) que cedió la explotación a la empresa Hotel Atlantis Playa S.A en 1975, lo cual, a su vez, se encargó de su gestión hasta la venta de la instalación hotelera a mediados del año 2000 para su renovación integral (Dorta, Simancas y García, 2011).

Esta situación no hace más que manifestar la gravedad del momento. Unos impactos que llevan a la redacción de un *dossier* por parte de algunos empresarios de Puerto de la Cruz sobre la crisis del turismo en Tenerife dirigido al Subdirector General de Actividades Turísticas con el fin de plasmar algunas de las causas de la misma y establecer algunas sugerencias posibles como medidas correctoras. De hecho, en uno de los puntos del *dossier* se hace hincapié precisamente al exceso de oferta turística de la isla y, por ende, del destino Puerto de la Cruz, que albergaba durante esas fechas el 70% de la misma, especificando la falta de control de los establecimientos extrahoteleros como principal causa de deterioro en la calidad del servicio. Un texto que a continuación se reproduce íntegramente por su interés para la investigación:

²⁶ Según Santana Turégano (2005), sólo en 2 de los 12 mayores municipios turísticos de Canarias la oferta hotelera es claramente superior a la extrahotelera, demostrando que el proceso constructivo fue ciertamente diferente.

“El exceso de oferta, el desbordamiento de la construcción y su falta de control de establecimientos extrahoteleros, que inciden, como está, comprobado, de una manera decisiva sobre las camas disponibles en el mercado. Esta situación está causando una oferta desmedida en el mercado cuya circunstancia no es otra que –habida cuenta de la competencia ilícita de que esto significa– una clara tendencia a la baja en las tarifas y subsiguiente repercusión en una creciente y alarmante descapitalización de las industrias: este fenómeno lleva aparejado el abandono de las amortizaciones, el descuido en las reparaciones y gastos de mantenimiento y el progresivo descenso de la calidad de los servicios a prestar, todo ello con graves consecuencias a corto plazo” (González Lemus y Hernández, 2010:413)

5.4.3 El efecto de la desinversión en el proceso de renovación de la oferta turística

Los primeros síntomas de agotamiento del modelo turístico de Puerto de la Cruz se reflejaron en una pérdida del número de instalaciones y plazas turísticas, especialmente las extrahoteleras, pues, durante el período 1972-1980 disminuyen 5.486 plazas turísticas, pasando de 13.377 en 1972 a 7.891 plazas en 1980 (Álvarez, 2004). Ello denota una “paralización” de la actividad constructiva de hoteles y apartamentos destinados al sector turístico; así, sólo se solicitan 8 licencias de nueva construcción, lo que contrasta con las 185 durante el período 1962-1972 (tabla 32).

Tabla 32. Evolución de licencias de nueva construcción (hoteles y apartamentos turísticos) en Puerto de la Cruz según fases de desarrollo (1955-1989)

Fases de desarrollo	Licencias nueva construcción	% Total
Inicio actividad turística (1955-1961)	13	5,6
Boom turístico-inmobiliario (1962-1972)	185	79,4
Crisis Petróleo (1973-1979)	8	3,4
Estabilización/ madurez (1980-1989)	27	11,6
Total	233	100

Fuente: Elaboración propia según datos obtenidos de las Licencias urbanísticas de Ayto. Puerto de la Cruz para el período analizado

La solicitud de licencias urbanísticas para la oferta extrahotelera apenas fueron 7 proyectos de nueva construcción. A excepción de un proyecto, las licencias de todos estos proyectos fueron de 1973, por tanto, en los primeros instantes de alarma de la llegada de una posible coyuntura negativa. Así, no se volvió a solicitar una nueva licencia para la construcción de nuevos apartamentos hasta comienzos de los años 80, una vez superada el período crítico de la crisis (tabla 9). Dentro de esta franja temporal, se puede apreciar una “ligera” recuperación del sector inmobiliario dentro del contexto, y los propios límites territoriales desde el punto de vista de la colmatación de la superficie urbanizable del destino (Dorta y García, 2010).

Estos acontecimientos pueden estar relacionado con una de las sugerencias adoptadas por esa misma fecha, en relación al exceso de la oferta que se apuntaba en el *dossier* al cual hacíamos referencia con anterioridad, en la que se solicitó por parte de sus redactores, lo que podría ser como la “primera moratoria turística de Canarias” argumentando, la necesidad de “frenar” el incremento desmesurado del número de plazas turísticas como *conditio sine qua non* para el desarrollo sostenible de la actividad turística en la isla de Tenerife. Unos argumentos desarrollados a través de la siguiente exposición:

“En cuanto al exceso de oferta, deben restringirse temporalmente, con valentía, las construcciones hoteleras y extrahoteleras tal como se deduce de los datos existentes, estudiando y fijando en el futuro el crecimiento de los hoteles y apartamentos con arreglo a las necesidades que en cada momento y zona, dicte la demanda” (citado en González Lemus y Hernández, 2010:415)

Esta circunstancia nos confirma la idea de que la mayoría de estos apartamentos turísticos pasaron a convertirse en apartamentos residenciales tal y como se reflejan en algunas licencias urbanísticas encontradas al efecto a mediados de los 70, donde se hace alusión explícitamente en las solicitudes de los proyectos como:

Cambio de uso de apartamentos a viviendas de la calle x... (Lic. Urbanísticas Ayto. Puerto de la Cruz.)

Igualmente, se produjo la venta de unidades de alojamiento a “manos privadas” como estrategia de liberalización económica empresarial, como se puede leer en uno de los apartamentos:

Transformación de 2 aptos en vivienda en la calle x... (Lic. Urbanísticas Ayto. Puerto de la Cruz.)

Estos procesos de residencialidad no fueron “exclusivos” de la oferta extrahotelera pues también se produjeron en algunos establecimientos hoteleros tal y como se refleja en algunas licencias consultadas al efecto. Sirve como ejemplo la solicitud del Hotel Guacimara a través de su representante en 1974 desarrollado por el arquitecto Francisco Roda Calamita (imagen 13):

Reforma interior de tabiques del hotel para su cambio de uso a residencial (Lic. Urbanísticas Ayto. Puerto de la Cruz.)

Imagen 13. Ejemplo de cambio de uso turístico a residencial del antiguo Hotel Guacimara en los años 70 del destino turístico



Lo mismo sucedió en 1978, cuando Cariver S.A solicitó el cambio de uso de uno de sus apartamentos:

Cambio de uso de antiguo hotel a locales comerciales y viviendas en la calle x (Lic. Urbanísticas Ayto. Puerto de la Cruz.)

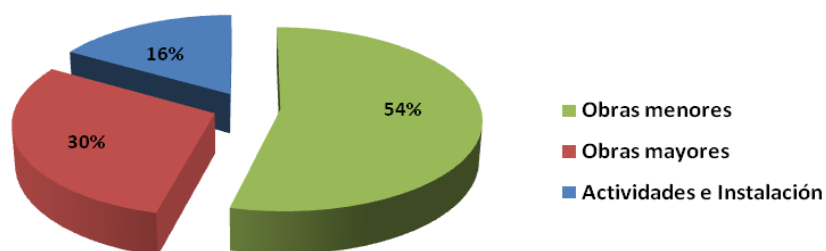
Este proceso continuado de residencialidad marcará un punto de partida que no dejará de cesar a lo largo de las siguientes décadas. Una situación a la que habría que añadirle nuevas formas de contratación para el sistema hotelero como el *timesharing*, que aparece en el destino en 1986 y que de acuerdo con Lemus y Hernández (2010), resultó nefasto para la hostelería convencional, con recortes en el gasto turístico complementario, estafas económicas y la venta de algunos establecimientos hoteleros a compañías extranjeras para su reconversión en apartahoteles. De hecho, como alguno de los efectos negativos de la implementación de este sistema fue la salida del mercado de establecimientos emblemáticos como el Hotel Oro Negro, el Hotel Belair o el Hotel Martíáñez, entre otros.

Dentro de este contexto de crisis, la construcción de hoteles comenzó a resentirse, por su elevado coste económico y las escasas expectativas de beneficio a reinvertir ante tal inversión (Ashotel, 1985). Esta situación se reflejó en la pérdida del número de plazas extrahoteleras y la ralentización del número de nuevas plazas hoteleras como consecuencia de este “parón

inmobiliario”. Bajo estas circunstancias, el proceso de renovación de la infraestructura de alojamiento no desciende en cuanto al número de licencias urbanísticas expedidas se refiere, pero si lo hace en cuanto a su funcionalidad. En este caso, recordemos, que el peso porcentual para el período 1955-1979 de licencias urbanísticas representaba el 71,2% del total de licencias. Esto demuestra el gran dinamismo en materia de expedición de licencias siendo especialmente relevante en los dos primeros años de la década. Durante la situación de receso de la actividad turística, el número total de licencias urbanísticas ascendió a 115 (1973-1979) para el conjunto de establecimientos hoteleros y extrahoteleros con proyectos de reforma.

Los fines de estas solicitudes de licencia urbanística analizados al respecto difieren en su conjunto de las correspondientes a la “época dorada” de Puerto de la Cruz. Las intervenciones son, además, reflejo de una clara “desinversión” de capital, siendo, en su mayoría, de un menor “calado”. Así, el 70% del conjunto de licencias se correspondieron con obras menores (si tenemos en cuenta la suma de obras menores y actividades e instalación) como se puede apreciar (gráfico 24).

Gráfico 24. Distribución porcentual de licencias urbanísticas por clase dentro de la oferta turística en el período de crisis del sector en el destino (1973-1979)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia.

Si desglosamos los datos estadísticos en función de la modalidad turística, dentro de la oferta extrahotelera, se solicitan 28 proyectos de reformas, con un 50% orientada hacia obras menores, fundamentalmente de remozamiento y “decoro” exterior de las edificaciones turísticas. Sirva como ejemplo la instalación de letreros luminosos y carteles, así como el acondicionamiento de locales en los bajos de los mismos, a efectos de tener mejoras desde el punto de vista de la estética y la imagen, pero alejándose de aspectos que incidieran en un incremento de su “calidad”, redundando en una mayor satisfacción del cliente.

También es reseñable el número de licencias de obra mayor que se otorgan durante este período de “crisis extrahotelera”, en cuanto representa el 35% del total de licencias. Supusieron intervenciones relacionadas con las “actividades molestas” y, por tanto, orientadas a la mejora

funcional de los servicios generales de las edificaciones turísticas. Podemos citar algunos ejemplos de estas intervenciones como la instalación de grupos electrógenos de emergencia en los Apartamentos Bellavista, Masaru y Noelia, así como la construcción de instalaciones de depuración de agua y la de container de G.L.P en los Apartamentos Las Torres.

Por tanto, podemos afirmar que las reformas, tal y como se han sucedido dentro de esta modalidad, se corresponden con la propia evolución “decreciente” de la oferta extrahotelera, que es relegada por la consolidación hotelera. Asimismo, se encuentra gravemente “limitado” en cuanto al margen de beneficios se refiere, como consecuencia del endeudamiento y crédito turístico a los que están sometido algunos de los establecimientos por los turoperadores turísticos (Ashotel, 1985), los comienzos de la propia atomización de la propiedad y la pérdida de rentabilidad. Estos factores, entre otros, provocarán el cese turístico de numerosos apartamentos turísticos y situaciones de “coexistencia” de usos dentro de las mismas (turístico-residencial).

Por su parte la modalidad hotelera sigue, en líneas generales, la misma tendencia de lo ocurrido con la oferta extrahotelera, aunque con algunas diferencias. Como lo plantea Ashotel (1985), los costes de mano de obra son muy elevados, a la par de la limitación impuesta por los turoperadores en materia de precios, que condicionan en buena manera, la flexibilización del negocio costes/beneficios de la empresa hotelera. Esta circunstancia se traduce en una reducción de la tasa de reinversión de beneficios de sus negocios por parte de los empresarios hoteleros, en un intento de equilibrar lo máximo posible la calidad/precio del mismo. Un reflejo de esta situación lo explica el proceso de renovación de la oferta hotelera durante estos años, ya que el total de licencias expedidas fueron 87. De ellas, un 55,2%, se correspondieron con proyectos de reformas de obra menor (tabla 33), es decir, obras que *a priori* no constituyeron cambios “muy significativos” para los establecimientos que no suponían unos costes económicos “desorbitados”, más allá de las propias expectativas asumidas por parte de la entidad solicitante.

Tabla 33. Número de licencias urbanísticas de reforma por clases y modalidad hotelera en el período de crisis en el destino (1973-1979)

Clase de obra	Nº Licencias hoteleras	% total
Obras menores	48	55,2
Obras mayores	24	27,6
Actividades e Instalación	15	17,2
Total	87	100

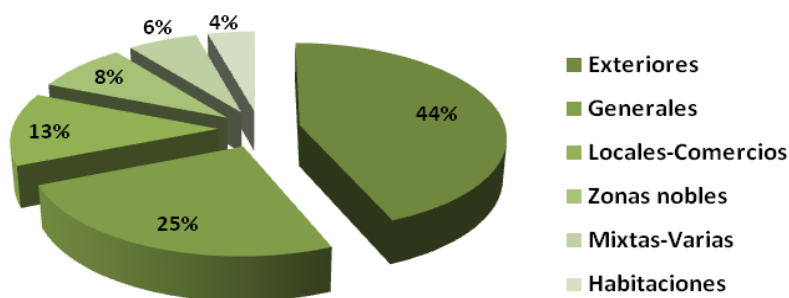
Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Lo anterior explica que de las 24 obras mayores expedidas durante el período analizado, 22 se abordaron entre 1973 y 1975, y por tanto, “fuera del período de riesgo”. Por su parte, para el resto de la década, hasta comienzos de los 80, únicamente se solicitan proyectos de obra menor y de actividades e instalación. De esta manera, hubo un freno desde el punto de vista de la inversión en materia de obra mayor en la infraestructura.

Esta realidad también se manifestó en los propios fines de las reformas y, por ende, en las cuantías de las inversiones, aunque fueran de obra mayor. Así, aquéllas se dirigieron fundamentalmente a la adecuación de las instalaciones a cambios en materia de salubridad y funcionalidad. De esta manera, se trata de reformas con carácter más paliativo, que por la propia intencionalidad empresarial de mejorar. Algunas de esas licencias consistieron en la instalación de estaciones depuradoras de agua, como en el Hotel Bonanza, Canarife e Interpalace, de acondicionamiento de aire, de grupos electrógenos de emergencia y, de cámaras frigoríficas. Por su parte, sólo 3 proyectos de reforma se correspondieron con la de obra mayor, fuera del grupo de “actividades molestas”, como la construcción de piscinas del Hotel Trovador con categoría de 3 estrellas, que se justificó con el fin de «adaptarse a las nuevas exigencias del cliente».

Si nos referimos al caso de las obras menores (gráfico 25), los contenidos de las licencias solicitadas siguen la dinámica lógica de la oferta extrahotelera, en cuanto a la optimización de los costes de inversión como consecuencia de la coyuntura económica del sector.

Gráfico 25. Distribución porcentual de licencias urbanísticas por clase de obra menor y modalidad hotelera en el período de crisis en el destino (1973-1979)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

De este modo, podemos apreciar que casi el 50% se correspondieron con obras en elementos exteriores de la fachada y espacios libres, en concreto, ampliación-aperturas y modificación de huecos de fachada, (puertas de acceso, ventanas, huecos, etc.); el resto, fueron licencias de

adecuación, de construcción menor o de adaptación de algunos elementos de terraza en las zonas de esparcimiento de las edificaciones. De resto son destacables algunas intervenciones de carácter general, que ostentan un mayor grado de financiación y complejidad desde el punto de las mejoras en los hoteles, pero sin llegar a ser intervenciones capaces de ofrecer nuevos activos complementarios a los existentes, así como varias actuaciones en los bajos de locales comerciales de los hoteles.

Sin lugar a dudas, se trató de un período de recesión económica, que se tradujo en obras que fueron prácticamente de mantenimiento o de conservación, siguiendo la línea paliativa de las edificaciones. Ello repercutió en un mayor control sobre la inversión en la oferta de alojamiento en materia de renovación ante la escasa perspectiva de poder reinvertir en corto plazo el capital invertido.

5.b) La renovación edificatoria en la fase de estancamiento y obsolescencia del destino turístico (1980-1999)

5.5 Introducción

La llegada de la década de los años 80 para Puerto de la Cruz pareció evocar ciertos atisbos de recuperación turística, teniendo en cuenta el período tan crítico de crisis a escala mundial y que de buena manera había experimentado el propio destino. Esta nueva fase vino marcada por la situación política en España de incertidumbre en todos los ámbitos, con constantes transformaciones derivadas del proceso de democratización tras la muerte del General Franco y la redacción de la primera Constitución en 1978 que permitirá un nuevo marco de desarrollo democrático.

Dentro del plano turístico, España va a experimentar durante esta nueva etapa democrática, una consolidación de su producto turístico, especialmente del segmento de sol y playa. Algunos destinos como Benidorm, Torremolinos, Lloret del Mar y otros muchos a lo largo de todo el litoral mediterráneo y las costas canarias van a tener un especial protagonismo, convirtiendo a España en un verdadero referente turístico a escala internacional.

Haciendo alusión al sector hotelero como principal objeto de nuestro estudio, cabe señalar la propuesta estatal en 1978 de liberalización de precios hoteleros, que, sin lugar a dudas, respaldó una de las principales demandas de los empresarios turísticos españoles con el poco margen de maniobra que podían ejercer en materia de fijación precios de las instalaciones turísticas. Esta modificación provino fundamentalmente del fortísimo poder de los turoperadores turísticos que controlaban gran parte de los complejos hoteleros y extrahoteleros de las principales áreas turísticas del país, por lo que con esta liberalización se intentó establecer un equilibrio entre el sector empresarial y estos grandes *holdings* económicos.

5.6 El proceso de renovación en el período 1980-1989

5.6.1 El estancamiento turístico del destino

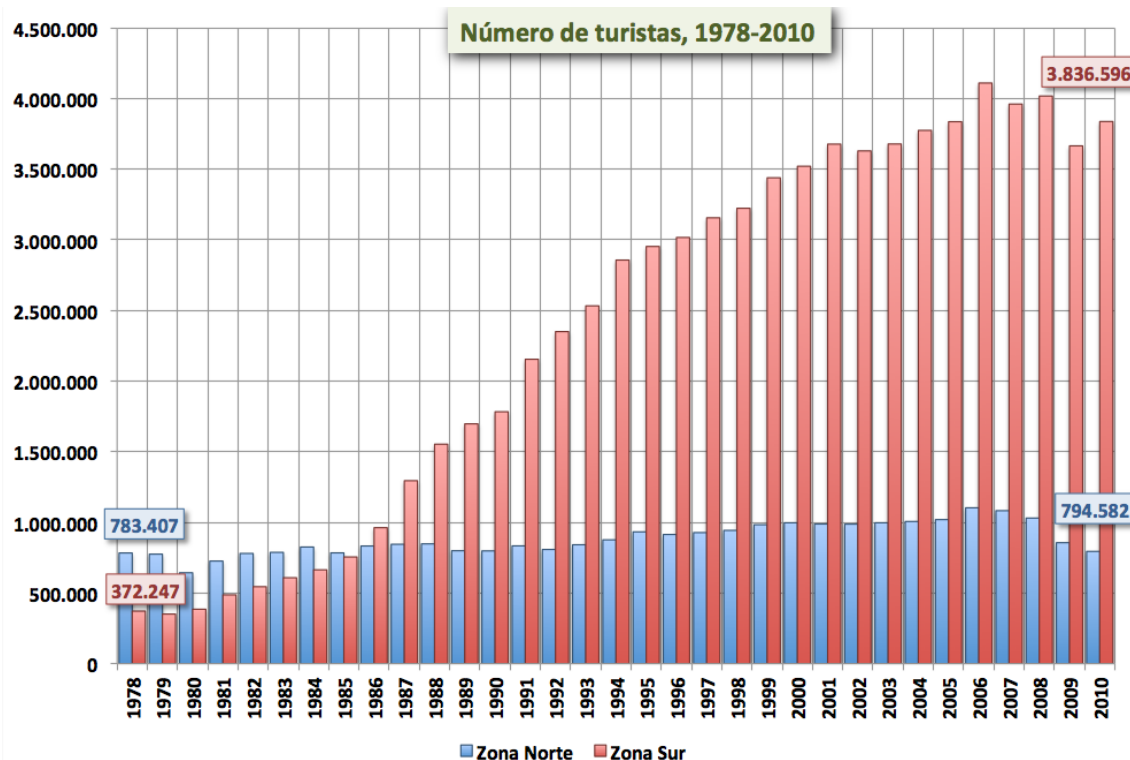
Puerto de la Cruz experimentó en los primeros años de la década de los 80, las consecuencias y factores negativos que arrastraba del pasado, especialmente de la crisis energética. Ello se convirtió en el gran “detonante” de numerosos problemas en el sector que salieron a la luz,

reflejando que el destino turístico no pasaba por sus mejores momentos. Una de estas secuelas finales quedó patente en un descenso significativo del número de habitantes del municipio y un incremento considerable de los niveles de desempleo durante el último quinquenio de la década (1976-1980). Junto a la coyuntura económica del momento, la carencia de suelo urbanizable y sus elevados precios, aquéllos fueron claves para que existiera un saldo poblacional negativo, con una pérdida en torno al 4,6%, contando con 22.453 de población media en la ciudad. Todo ello en un núcleo donde se había venido experimentando un fortísimo desarrollo demográfico en los últimos años, tendiendo hacia un turismo residencial o de segundas residencias (Díaz Rodríguez et al, 1985).

Esta situación de crisis explica las actuaciones llevadas a cabo en el destino bajo el mandato de Félix Real González (1984-1995), en la que el Consistorio municipal aprobó un nuevo Plan General de Ordenación Urbana. El “golpe de muerte” derivó del desarrollo acelerado de la actividad turística en el sur de la isla de Tenerife. Así, Puerto de la Cruz empezó a experimentar de forma directa los efectos de ese nuevo modelo de desarrollo territorial insular al que no sabe responder. La contradicción se plantea en la medida en que el modelo turístico de “sol y playa”, aplicado en el municipio a lo largo de 30 años, no era el más adecuado, dado que el número de horas de sol anuales era muy inferior a la zona sur de la isla, así como por las escasas condiciones naturales para la práctica del baño.

En este período, el destino sigue creciendo pero muy lentamente y empieza a manifestarse el proceso de estancamiento e incertidumbre. Esta situación de “ralentización” del crecimiento turístico va en paralelo al que se ha denominado como “segundo *boom* turístico” de Canarias, caracterizado por una etapa de construcción masiva de nuevos *resorts* en el Archipiélago (Hernández Martín, 2011), y una auténtica transformación del litoral a partir de la gran explosión inmobiliaria que enfatizó el binomio existente entre turismo-construcción en las islas (Martín Martín, 2000), con la producción de nuevos espacios turísticos (Santana Santana, 1993). Unos destinos *ex-novo* como Arona y Adeje en la isla de Tenerife, que crecen desmesuradamente en contraposición con la zona norte, que quedó estancado en el tiempo con 784.169 turistas en 1985, solo 62 turistas más que para el año 1978 (gráfico 26).

Gráfico 26. Comparación de turistas llegados a la zona norte y sur de la isla de Tenerife



Fuente: PRIT (2011)

5.6.2 La conservación y mantenimiento de los establecimientos turísticos como estrategia de su renovación

Dentro de este contexto temporal, los primeros años de la década de los años 80 dejan “buenas sensaciones” en función al número de licencias ejecutadas en los establecimientos turísticos de la ciudad; no obstante, éstas no supusieron en esencia, una mejora general de la oferta turística, salvo algunas instalaciones que materializaron determinadas obras de interés. Haciendo una comparación entre las intervenciones realizadas en los hoteles y apartamentos turísticos, resulta que es en la primera donde se producen los mayores movimientos en relación con los procesos de renovación de sus instalaciones (tabla 34).

Tabla 34. Evolución del número de licencias urbanísticas de reforma por modalidad de alojamiento y período temporal

Período	Nº Lic. hoteleras	Nº Lic. extrahoteleras	Total licencias
1970-1979	148	45	193
1980-1989	133	27	160

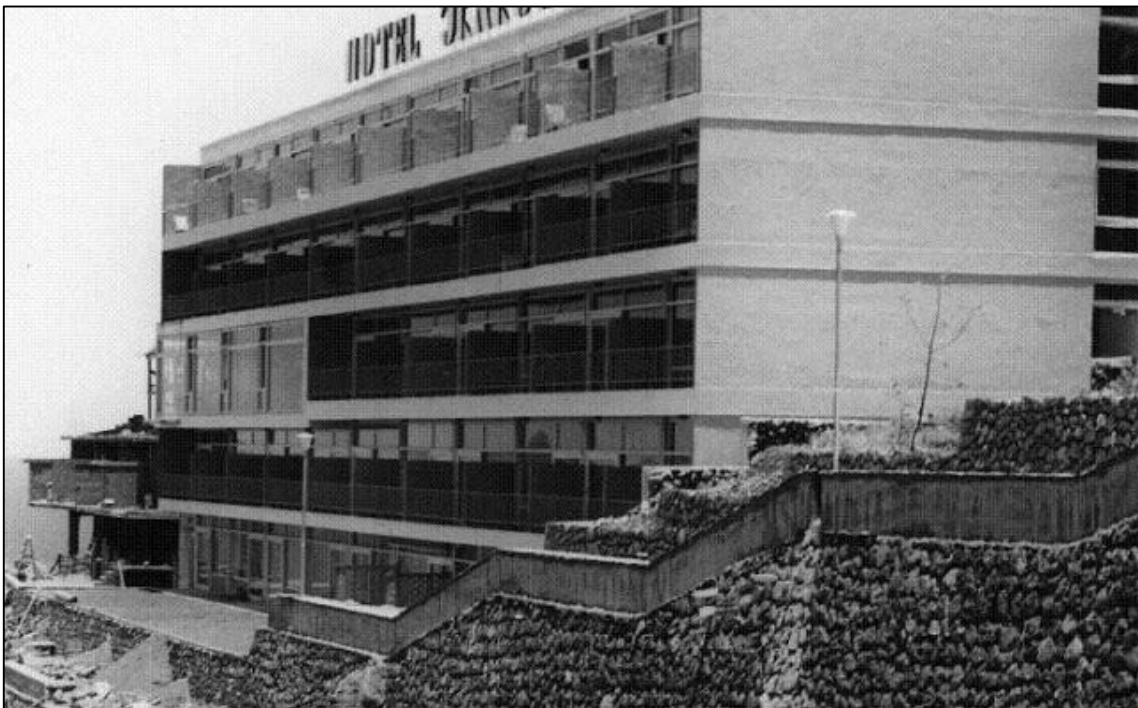
Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

A pesar de ello, éstas son de obra menor y, fundamentalmente, de obras de instalación. Asimismo, la renovación como sucedía en los años 70 se sigue justificando, en ocasiones, para iniciar los procesos de venta de los establecimientos hoteleros o su conversión en apartamentos,

cesando en el tiempo su actividad turística al transformarse en edificaciones residenciales. Este fue el devenir del proyecto de reforma del año 1983 del Hotel Ikarus (imagen 14), donde se ratifica en su programa de necesidades dicha estrategia:

“Por razones de demanda y rentabilidad la propiedad solicita una conversión de las actuales habitaciones en apartamentos para su venta así como el aprovechamiento de los espacios comunes para obtener más apartamentos...” (Naturaleza de obra y programa de necesidades. Hotel Ikarus, 1983)

Imagen 14. Hotel Ikarus cuando todavía conservaba su actividad turística



Fuente: <http://fotosdelpuertodelacruzula.blogspot.com.es/>

En relación con las licencias de obra mayor, éstas representan un bajo porcentaje durante este período. Entre la gran variedad de reformas existentes dentro de esta categoría, cabe destacar las orientadas a las comunicaciones internas y mejoras del espacio público, como las que se acometieron en el Hotel San Borondón y Don Juan con un presupuesto de aproximadamente 2 millones de pesetas (figura 27); como se expresó en la memoria descriptiva del proyecto, esta intervención debía posibilitar el paso de vehículos pesados por la calzada.

Figura 27. Solicitud de licencia para paso subterráneo de los hoteles Don Juan y San Borondón (1982)

**PROYECTO
DE
PASO PEATONAL SUBTERANEO
ENTRE LOS HOTELES
DON JUAN Y SAN BORONDON**

EL INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS **MAYO
1.982**

FAUSTINO ORTIZ DE LATIERRO PEREZ

243/0

ARQUITECTURA
Carpeta n.º 348/0
Expediente n.º 2
Licencia n.º 34/93

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz

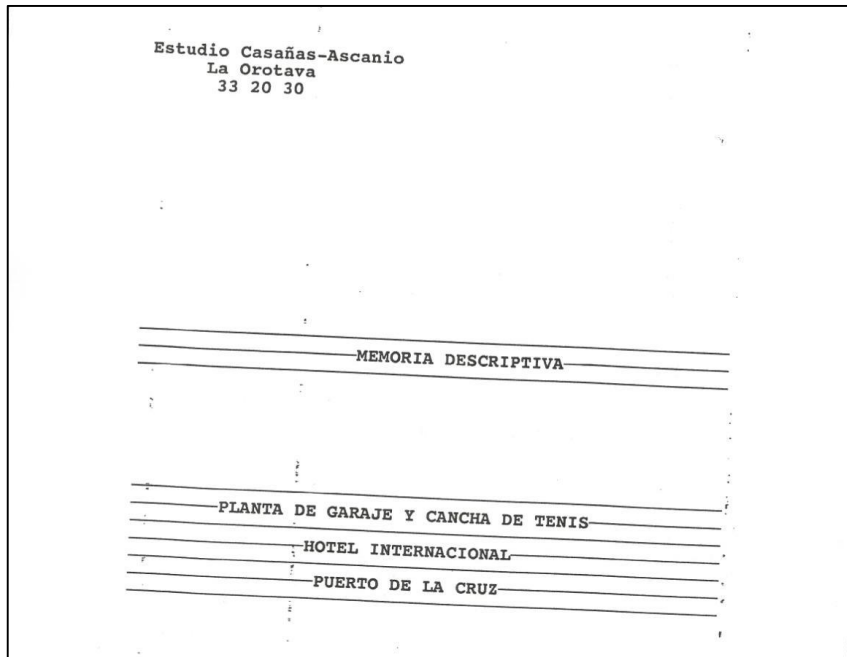
Asimismo, destacan la adaptación de las instalaciones turísticas a los sistemas de seguridad y emergencia. Ello se debió a la necesidad preventiva de adecuarse a las regulaciones específicas sobre seguridad contra incendios fijadas por la Ley de Prevención de Incendios en Establecimientos Turísticos publicada en el BOE el 2 de octubre de 1979. Esta obligación fue un problema “técnico” e incluso estructural para el destino Puerto de la Cruz, pues, prácticamente la totalidad de la infraestructura turística de alojamiento se había construido de modo que muchas de ellas presentaban ciertas debilidades en cuanto a la seguridad contra incendios (señalización, evacuación, alarmas, alumbrado, etc.). Por ello, algunas de las reformas ejecutadas durante este primer período 1981-1985, afrontan medidas de protección de las instalaciones turísticas a través de sistemas de evacuación como la instalación de escaleras de emergencia; ese fue el caso de las actuaciones acometidas en los hoteles Botánico, Florida, Las Águilas y el Playa Canaria.

Durante este período se hicieron progresos en la mejora sustancial de la imagen de algunos establecimientos de la ciudad, como en los hoteles Las Águilas, Valle Mar y el Tigaiga, donde se ejecutan las obras de mayor consideración teniendo en cuenta su rentabilidad. En el Hotel ValleMar cabe señalar su ampliación física y la construcción de un centro comercial en sus bajos en 1983, con las sucesivas licencias de reforma que fueron ejecutadas a posteriori para su adecuación (obras de reforma de fachada para homogeneizar la ampliación con el centro comercial, obras de decoración y adecuación de los locales, etc.). El Hotel Las Águilas, afrontó una serie de reformas de modernización del complejo con el fin de adaptarse a las nuevas expectativas del mercado y de consolidación estructural del edificio, tales el alicatado, la carpintería, la pintura y la moqueta; asimismo, se ejecutaron reformas más de tipo logístico, referidas a la instalación de escaleras de emergencia, la apertura de un pozo absorbente para las aguas residuales o la consolidación estructural del edificio con la corrección de los desperfectos por el asentamiento de la construcción.

Las ampliaciones y reformas de los hoteles también se produjeron, aunque no se desarrollaran de una sola vez, sino a través de diversas fases de ejecución. El Hotel Tigaiga, por ejemplo, las realizó durante tres años consecutivos 1985-1987, interviniendo tanto en la reforma interior y remozamiento del hotel como en el acondicionamiento de las habitaciones de la 2ª y 3ª planta. El Hotel Xibana Park procedió en 1985-86 a la ampliación de la 1ª y 2ª planta y la habilitación de un nuevo comedor, un almacén así como el remozamiento de la fachada. Asimismo, cabe señalar como intervenciones significativas las obras para la mejora de las infraestructuras deportivas de hoteles como el Tope, donde se realizan 2 pistas de tenis y 1 pista de frontón, Las Vegas con una pista de tenis, ambos proyectos desarrollados en 1982 y el Hotel Internacional (cerrado a finales de los años 2000), con la construcción de una cancha de tenis en la última parte de la década de los 80 (figura 28).

En cuanto a la modalidad extrahotelera, cabe señalar el escaso número de licencias expedidas durante este período. Salvo los apartamentos Las Torres, en la cual se ejecutó un proyecto de obra mayor en los 80 para la reconstrucción y reparación del edificio, así como intervenciones de calado como las obras de reforma de 82 unidades alojativas en los Apartamentos Vallesol y la construcción de una piscina en los Apartamentos Park Plaza a finales de la década. El resto de operaciones se orientaron prácticamente hacia obras menores de mantenimiento, reparación (especialmente de las cubiertas), aperturas de huecos (sobre todo, para puertas) e instalación de servicios para el mejor funcionamiento de los edificios (aperturas de pozos absorbentes, almacenamiento de gas, conducciones de agua, depósitos, etc.).

Figura 28. Construcción de la planta de garaje y cancha deportiva Hotel Internacional (1989)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz

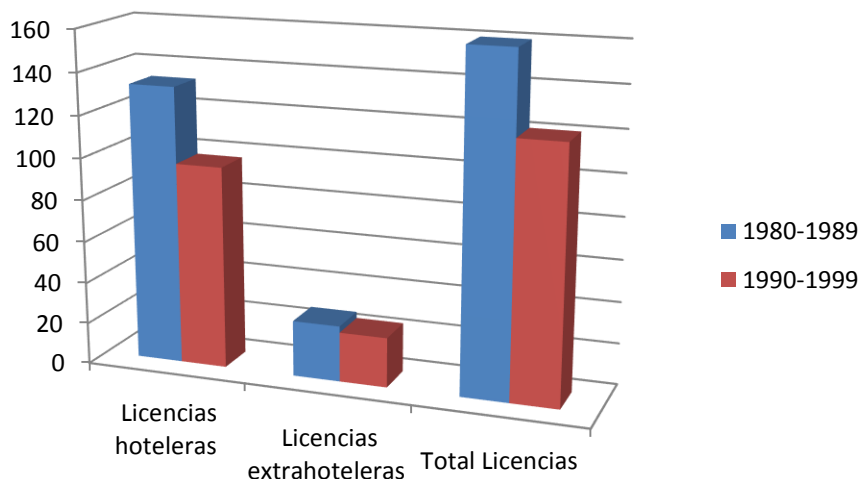
5.7 El proceso de renovación en el período 1990-1999

5.7.1 La obsolescencia de la oferta turística de alojamiento

A la par de este proceso de pérdida de competitividad del destino, los establecimientos hoteleros fueron perdiendo capacidad de ocupación como consecuencia del importante descenso de turistas. De acuerdo con Lemus et al. (2005), esta situación fue más fuerte durante el período 1989-1994, donde el destino pasó por una extrema debilidad comercial y el mercado británico desapareció casi por completo tras su progresiva desviación por parte de los turoperadores hacia el sur de Tenerife (Dorta, Simancas y García, 2011). Esta situación afectó directamente a la afluencia turística que perdió hasta 73.611 turistas durante el período 1985-1990 en favor de la modalidad extrahotelera, que crece potencialmente en relación al sector hotelero; así, durante este período se pasó de recibir 603.501 turistas dentro de la modalidad hotelera a 529.890 a diferencia de la modalidad extrahotelera que gana 87.506 turistas más con respecto al año 1985. Como indica Álvarez (2004:131), se trató de «uno de los episodios más críticos de esta crisis en el desarrollo turístico del destino turístico».

El destino —y su modelo turístico— quedó enclavado en una crisis estructural, que afectó prácticamente toda la infraestructura de alojamiento turístico que se había quedado obsoleta en pocos años. Como observamos en el gráfico 27, el déficit de renovación en la oferta de alojamiento turístico se percibe claramente teniendo en cuenta el descenso de licencias ejecutadas con respecto al período anterior.

Gráfico 27. Comparación de número de licencias de reforma por modalidad de alojamiento por períodos temporales



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Desde este punto de vista, en estos primeros años de la década de los 90 hay un escaso movimiento en cuanto a reformas. Así, los resultados señalan la ausencia de obras mayores, salvo las concernientes a cumplir con la normativa vigente en materia de prevención y protección contra incendios. Sirvan como ejemplos los hoteles Las Vegas y el LTI Chiripa Garden, que materializa su proyecto para adecuarse al Decreto 132/90 de 29 de junio sobre medidas de seguridad y protección contra incendios (imagen 15).

Imagen 15. Escalera de evacuación del Hotel LTI Chiripa Garden



El resto de intervenciones durante estos tres primeros años se concretan en obras menores de poco calado. Se trata de intervenciones de acondicionamiento de los bajos de los hoteles (reposicionamiento de pavimentos, carpintería, revestido interior, pintura) en los hoteles Vallemar, Xibana Park y Las Vegas; la de este último para la ubicación de un restaurante. También se relacionan con cuestiones técnicas y de seguridad, como la reparación e impermeabilización de las cubiertas de hoteles como el Hotel Semiramis, San Borondón, Marte y Marquesa.

Destacamos obras de mayor profundidad dentro del contexto de obra menor que inciden en una mejora global de los edificios, en un intento de satisfacer mejor no sólo las necesidades del turista, sino, sobre todo, de cumplir con los compromisos adquiridos con los turoperadores. El proyecto de renovación de los Apartamentos Noelia en 1991 (figura 29) expresa perfectamente dicha relación en cuanto al objeto de la reforma, pues trata de responder entre otras cuestiones a las: *“Exigencias actuales de contratación por parte de Touroperator, en cuanto a la fijación de aspectos tarifarios”* (Objeto de la reforma-rehabilitación. Apartamentos Noelia, 1991).

Figura 29. Presupuesto de la reforma de los Apartamentos Noelia (1991)

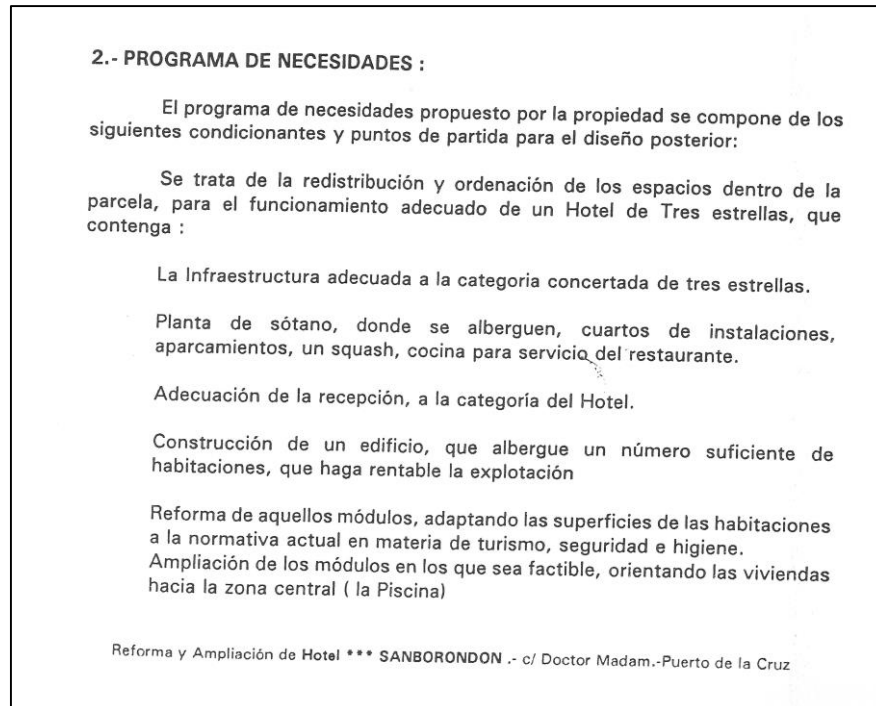
5.- <u>VARIOS.</u>	
5.1.- <u>Resumen del presupuesto.</u>	
Como se desprende de las mediciones adjuntas, el presupuesto asciende a:	
Presupuesto Ejecución	
Material	61.828.250.-Ptas.
10% Gastos Generales	6.182.825.-Ptas.
6% Beneficio Indust. ...	3.709.695.-Ptas.
<u>PRESUPUESTO CONTRATA</u>	<u>71.720.770.-Ptas.</u>
5.2.- <u>Plazo de ejecución.</u>	
Se estima que las obras no sobrepasen un plazo de ejecución de 12 meses, dadas las condiciones especificadas de la reforma.	
S/C de Tenerife, a Noviembre de 1.991	

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz.

Los Apartamentos Noelia planteó una renovación con un presupuesto que se elevó hasta los 71 millones de pesetas consistente en la actualización global del edificio (equipamiento, imagen, materiales, etc.), la adecuación de nuevos usos, espacios y ambientes al turismo del momento, así como un mejor aprovechamiento de la capacidad del establecimiento para ofrecer una mayor respuesta a los clientes.

Dentro de este período de crisis, también destacan las obras de ampliación de algunos hoteles, con el objetivo de ofrecer nuevos servicios o mejorar los existentes de cara a la fidelización de la clientela. Señalamos la ampliación del Hotel Xibana Park, destinada a una sala de recepciones con aseos y otras pequeñas dependencias, o las obras de reforma en las discotecas del Hotel Concordia y Marquesa. Las obras de reforma del Hotel Los Príncipes con un presupuesto de 79 millones de pesetas (en la actualidad hotel cerrado) pretendió lograr la máxima versatilidad de los usos del hotel con la redistribución interior de las plantas, zonas comunes y la habilitación de las habitaciones para su ampliación, incluyendo zonas de estar.

El Hotel San Borondón, (tres estrellas) bajo la propiedad de Bemide S.A, materializó un proyecto de reforma, ampliación y mejora de acuerdo al programa de necesidades que se señala en la figura 30 y que demuestra la respuesta del sector ante las dificultades de pérdida de competitividad del destino.

Figura 30. Proyecto de reforma, ampliación y mejora del H. San Borondón (1993)

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz.

En este contexto, también destaca la adecuación de las zonas nobles y remozamiento general de las instalaciones del Hotel Atlantis Playa (imagen 16). En su memoria descriptiva, contextualiza perfectamente el momento por el que pasa el sector hotelero de la ciudad. Así, se indican los motivos para la concesión de la reforma:

“Que el momento en que se encuentra el sector turístico, supone un momento crítico, en el que necesariamente obliga a su representada, aun careciendo de medios propios para ello, a realizar una reforma de las zonas nobles del Hotel Atlantis Playa de esta ciudad, a fin de dar al hotel un nuevo estilo, más moderno, menos clásico y rehacer dichas zonas para que presenten un verdadero estado de nuevas”

(Exposición de motivos para la solicitud de licencia. Hotel Atlantis Playa, 1992)

“La recuperación de la demanda turística más selectiva, hace que los hoteles de la antigüedad del Atlantis Playa, necesiten una remodelación en profundidad, como bien apoya en estos momentos, la Consejería de Transportes y Turismo de la Comunidad Autónoma, si no se quiere perder la clientela que ha venido siendo asidua, ni la potencial que existe para este destino turístico. Para que esta reforma tenga el máximo alcance, debe procurar un significativo cambio de imagen del conjunto de la explotación hotelera, ante los clientes que ya lo fueron y que tenga un fuerte impacto en los futuros”

(Memoria descriptiva. Hotel Atlantis Playa, 1992)

Imagen 16. Zona del hall del Hotel Atlantis Playa

Fuente: Foto cedida al autor por parte del Hotel Beatriz Atlantis & Spa

5.7.2 El Plan de calidad hotelera como reactivo de la renovación

Como se ha comentado, el modelo turístico de Puerto de la Cruz empezó a cuestionarse. Así, desde las instituciones públicas y privadas se plantearon la necesidad de reorientar la oferta alojativa hacia los recursos paisajísticos y naturales del Valle de la Orotava, alejándose del modelo de “sol y playa”. En este contexto, se creó la Sociedad de Promoción Exterior de Tenerife (SPET), en 1992. Se trató de una empresa mixta, donde el Cabildo Insular de Tenerife participaba con el 51% de las acciones y el resto repartido entre entidades y empresarios turísticos de la zona con el fin de crear las actuaciones pertinentes para recobrar el nivel competitivo de la zona norte (González, Hernández y Sánchez, 2005:179). En paralelo, se celebró un encuentro²⁷ entre los diferentes actores y agentes turísticos de Puerto de la Cruz en el Hotel Taoro, con el objetivo de abordar acciones estratégicas capaces de reinvertir la situación de obsolescencia de los establecimientos hoteleros. Sin embargo, la actuación más importante fue la puesta en marcha en 1994 del *Plan de Calidad hotelera* en la ciudad.

Como se ha mencionado con anterioridad, el plan fue el primer proyecto piloto apoyado por el Plan Futures con el fin de buscar la renovación global del destino a partir de la gestión de la calidad. En Puerto de la Cruz la iniciativa fue respaldada por 25 establecimientos alojativos y uno

²⁷ Este encuentro tuvo un gran interés para la opinión pública ratificada en los diferentes medios de comunicación isleña. Véase como ejemplo la noticia publicada en el periódico Diario de Avisos el 15 de junio de 1994.

de los objetivos fue la implantación de una marca de calidad para mejorar la competitividad perdida en antaño. La propuesta se basó en una serie de estándares de calidad que los propios empresarios hoteleros de la zona se impusieron como parte de la estrategia de obtener una mayor excelencia, prestando un mejor servicio a los clientes. Para ello, los hoteles tuvieron que adecuarse desarrollando diferentes operaciones de renovación para cumplir con dichos estándares. Ello explica, que durante estos años se aprecie un mayor número de licencias de obras de reforma autorizadas en el destino. Asimismo, esta metodología y los éxitos derivados de su implantación sirvieron de base para el posterior desarrollo del Sistema de Calidad de Hoteles y Apartamentos, la actual “Q” de calidad turística que se desarrolló en 1995 como experiencia piloto para los hoteles y apartamentos turísticos, así como el nacimiento del *Instituto para la Calidad Hotelera Española* (ICHE). En este sentido, este Plan supuso un apoyo, si bien esta iniciativa sirvió para dinamizar a corto plazo los procesos de certificación en las instalaciones, los resultados deseados a largo plazo no se alcanzaron, de acuerdo con Dorta (2010). Una consideración negativa, teniendo en cuenta lo beneficioso de afrontar estos mecanismos de implantación de calidad turística en la oferta alojativa para el rejuvenecimiento y reposicionamiento de la ciudad de Puerto de la Cruz (Gutiérrez y García, 2001b; González, León y Padrón, 2006; Martín y Armas, 2006).

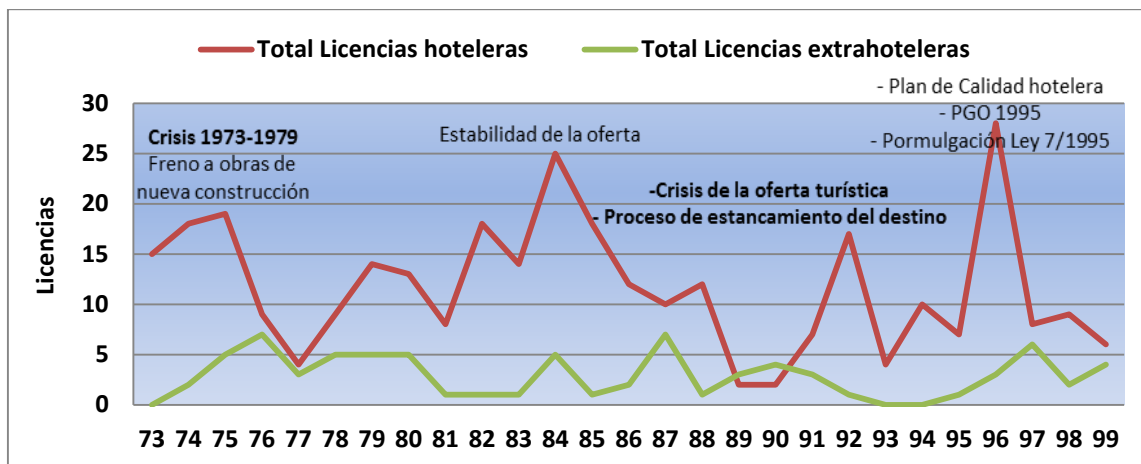
A la par de la puesta en marcha del *Plan de Calidad Hotelera en el Puerto de la Cruz*, se elaboró el *Plan de Excelencia Turística para el Valle de la Orotava* que estaba dentro del Plan Marco de Competitividad para el Turismo Español derivado del Plan Futuro (Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. Secretaría General de Turismo, 1992). Fue una iniciativa impulsada con el objetivo de buscar una mejora de la competitividad del Valle de la Orotava y que incidiera en el propio destino Puerto de la Cruz. Aun así, las obras dentro del Valle y del Puerto de la Cruz se limitaron a solventar problemas preexistentes de forma muy superficial, incidiendo en el ornato, el acondicionamiento y mantenimiento de las infraestructuras. Por ello, no tuvo el suficiente impulso para restablecer la dinámica positiva del destino de años anteriores.

No obstante el anterior plan estratégico, coincidió con la última etapa de desarrollismo urbano de Puerto de la Cruz con la aprobación del *Plan General de Ordenación Urbana de 1995*, que impulsó medidas de modernización en la oferta hotelera. De hecho, este plan posibilitó la construcción de hoteles como el Puerto Palace, Turquesa, Meliá Apartamentos y el Riú Garoé.

Estos planes implementados durante los años 90 tuvieron un efecto “reactivo” en la modernización de la oferta turística. Este hecho queda evidenciado en el incremento del número de licencias con respecto a los años anteriores, siendo bastante ostensible en los años 1996 y

1997, fechas en las se realizan importantes intervenciones que inciden en una mejora de la calidad turística de la oferta (gráfico 28).

Gráfico 28. Evaluación del número de licencias por modalidad (1973-1999)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

5.7.2.1 Algunas intervenciones de renovación alojativa de interés

Dentro de este breve período de reactivación empresarial en materia de renovación, destacamos las obras de reforma general y las ampliaciones hoteleras, las mejoras en su acondicionamiento general (interior y exterior), así como las mejoras implementadas en las habitaciones en varios hoteles de la ciudad.

Las primeros fueron abordados por hoteles como el Hotel Tigaiga iniciada a mediados de los 80 (tabla 35). Durante estos años, éste afrontó importantes proyectos para su reforma y rehabilitación por fases, incorporando mejoras notables en algunas de sus plantas o el semisótano. Fueron intervenciones que ejemplifican el afán por parte del establecimiento en modernizar sus instalaciones periódicamente dentro de la política de sostenibilidad que le han permitido alcanzar un reconocimiento internacional.

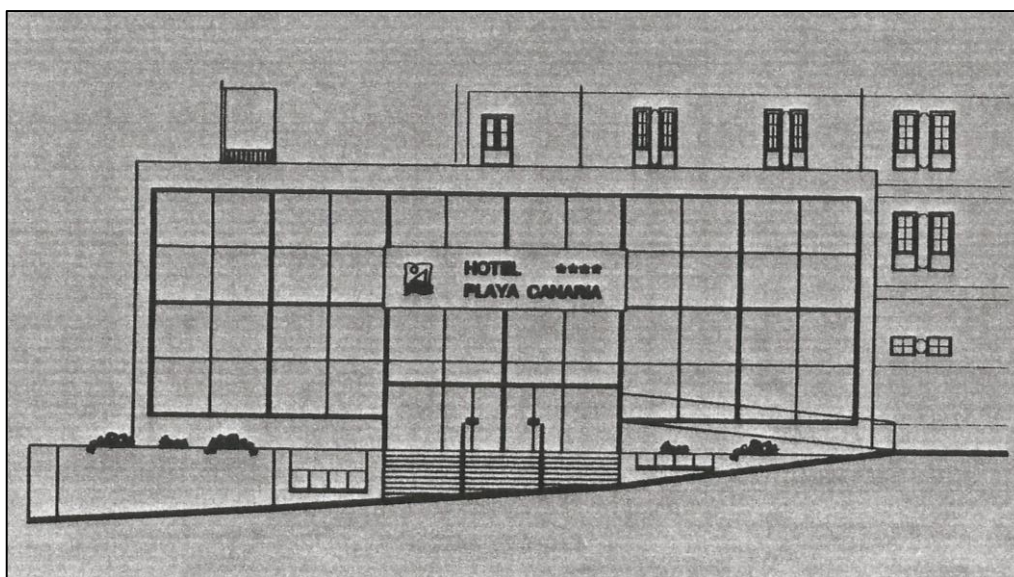
Tabla 35. Ejemplo de los proyectos más significativos en el proceso de modernización del Hotel Tigaiga (1985-1999)

Fecha	Actuaciones
1985	REFORMA INTERIOR Y REMOZAMIENTO DEL HOTEL
1986	ACONDICIONAMIENTO DE LAS HAB DE LA 2ª PLANTA PARA SU MODERNIZACIÓN
1987	ACONDICIONAMIENTO DE LAS HABITACIONES DE LA 3ª PLANTA
1992	REFORMA Y REHABILITACIÓN DEL HOTEL
1996	REFORMA DE LA 4ª PLANTA (I FASE DEL HOTEL)
1998	REFORMA PARCIAL DE LA PLANTA BAJA DEL HOTEL Y SEMISÓTANO

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de las Licencias urbanísticas de Ayto. Puerto de la Cruz

Al igual que el Hotel Tigaiga, en otro conjunto de hoteles, como Playa Canaria, Don Manolito o el Marquesa, los proyectos de ampliación se convirtieron en una prioridad en los procesos de modernización. De ellos, destacamos al Hotel Playa Canaria (antiguo Hotel Los Dogos), que ejemplifica la preocupación del sector en buscar nuevas estrategias para aportar valor al sector y mejorar la excelencia, incidiendo en la reforma y ampliación del mismo para un mejor aprovechamiento de las instalaciones (figura 31). Así, de la planta baja (parcial) se reordenó el espacio existente para conseguir un gran vestíbulo que albergara tiendas y nuevas zonas para la administración y la recepción; asimismo, se mejoró la accesibilidad turística a través de la eliminación de barreras arquitectónicas y se incorporaron nuevas habitaciones. En la planta semisótano (parcial), se crearon nuevas habitaciones en forma de suites, aseos de planta adaptados, área de mantenimiento y el almacén, así como la vivienda de dirección, que se reconvirtió en tres habitaciones dentro de la 5ª planta.

Figura 31. Boceto de la fachada del Proyecto de reforma del Hotel Playa Canaria (Los Dogos) del estudio Arquitectura y Urbanismo MARZA S.L (1997)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz.

En el caso del Hotel Marquesa, el proyecto de remodelación y ampliación podría considerarse estratégico, por cuanto amplió 15 plazas hoteleras, mediante la construcción de un edificio de tres plantas lindante con el mismo (en la trasera) actuando de apéndice del primero; asimismo se incorporan nuevos usos (imagen 17). Con esta ampliación se logró una planta sótano para el garaje, una sala de máquinas, una estación depuradora de aguas residuales, una planta rasante destinados a locales (comerciales y restaurante), así como la 2ª y 3ª planta destinadas a habitaciones hoteleras con acceso al edificio principal. Asimismo, se procedió a la reestructuración interna del hotel en determinadas zonas como la cocina, el economato, la sala de máquinas o el gimnasio. Estas intervenciones de renovación, aparte de mejorar las zonas de

evacuación y de servicio, permitieron conectar el hotel con otro inmueble colindante pero perteneciente al mismo (Hotel Condesa), tanto por su zona noble, como por las zonas de servicio, mejorando el tránsito interno de los clientes.

Imagen 17. Resultado de la actuación de nueva construcción (en la trasera) del Proyecto de reforma y ampliación del Hotel Marquesa (1996)



Con respecto a las obras menores materializadas durante este período, se continuó con la dinámica de intervenciones orientadas al mantenimiento y conservación de las instalaciones turísticas. Esto no significa que algunas instalaciones hayan invertido importantes cantidades de dinero en un remozamiento más profundo de las mismas, aunque estas situaciones han sido bastante escasas. En cuanto a la naturaleza de las obras, las obras mixtas son significativas en número realizadas en las zonas comunes, plantas o habitaciones, aunque también, las referentes a la reparación de los elementos de mayor desgaste o más de tipo logístico, atendiendo a aquéllos que mejoran la funcionalidad de las instalaciones.

Dentro de la primera clase, destacan algunos proyectos dirigidos a la mejora global de los establecimientos turísticos, incidiendo en diferentes zonas, con el fin de que la renovación tuviera el mayor impacto posible. Como ejemplos podemos citar el proyecto de renovación del Hotel Trovador, donde se plantea la necesidad de proceder a la:

“Sustitución de materiales de acabado como pavimentos, falsos techos y pintura en zonas comunes del hotel, comedor, salón, recepción, escalera y pasillo” (Hotel Trovador, 1996)

También destaca el proyecto de reforma y reacondicionamiento del Hotel Botánico, en el que se hace alusión a la necesidad de conservar y mejorar la edificación existente por su antigüedad.

Este hecho fue ratificado en la propia memoria descriptiva, donde se expresa la voluntad de seguir elevando la excelencia del establecimiento. Así, a través del resumen de las actuaciones en el presupuesto (figura 32), de la incorporación de nuevos servicios que atienden al objetivo del mismo se comprueba que se trató de *“un ambicioso plan de reforma y reacondicionamiento para mejorar las instalaciones de un hotel que tiene más de veinte años de antigüedad y que requiere una modernización para poder ofrecer una imagen y servicios conformes a su categoría”* (Memoria descriptiva. Hotel Botánico, 1996)

Figura 32. Presupuesto de las obras a realizar en el Plan de reforma y reacondicionamiento del Hotel Botánico (1996)

Reforma y reacondicionamiento para conservar y mejorar la edificación existente en el HOTEL BOTANICO del Puerto de la Cruz, S/C de Tenerife.	
RESUMEN DE PRESUPUESTO	
1) Cambio de alicatado por mármol en baños, de 100 habitaciones tipo, 100x180.000 =	18.000.000.-Ptas.
2) Reformar 64 habitaciones, convirtiéndolas en 32 suites, quitando un tabique y, arreglando el cuarto de baño, 32x700.000 =	22.400.000.-Ptas.
3) Planta quinta (suites), arreglar tejado y modificar baños, 11x1.000.000 =	11.000.000.-Ptas.
4) Decoración de techos de pasillos y vestíbulos (molduras),	2.000.000.-Ptas.
5) Traslado del bar de salones de planta baja,	200.000.-Ptas.
6) Modernizar la recepción con decoración de molduras en techo,	2.250.000.-Ptas.
7) Transformar bar en cocina THAI, 1.500.000.-Ptas.	
8) Transformar piscina de agua dulce en agua salada y Jacuzzi,	2.000.000.-Ptas.
9) Pintura y repaso de salones de planta baja,	1.000.000.-Ptas.
10) Repasos, limpieza y restauración de fachadas,	<u>2.500.000.-Ptas.</u>
PRESUPUESTO TOTAL DE EJECUCION MATERIAL	62.850.000.-Ptas.
(IMPORTA EL PRESENTE PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL LA CANTIDAD DE SESENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTAS CINCUENTA MIL PESETAS).	
En el Puerto de la Cruz, a 28 de febrero de 1996.	

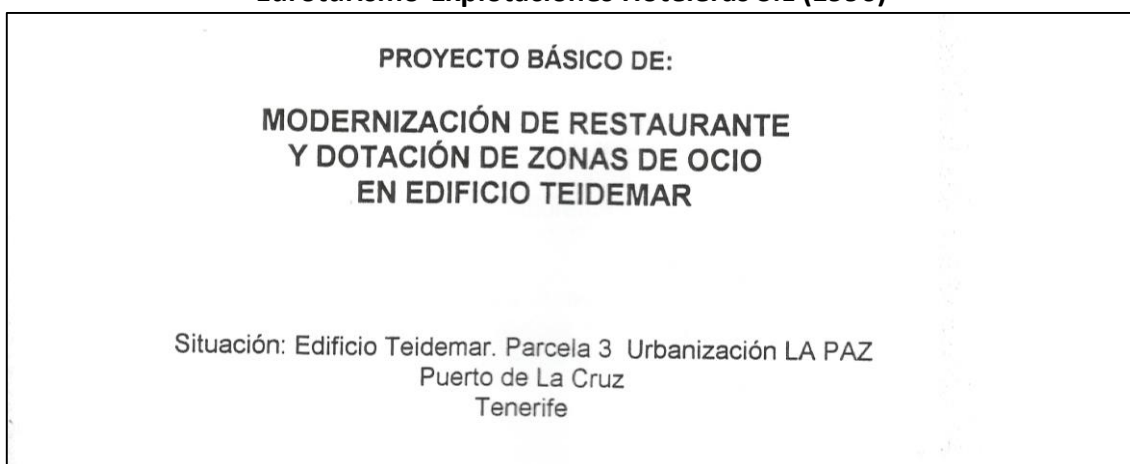
Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz.

Por su parte, aunque no representan un número elevado debido al escaso número de licencias concedidas durante este período dentro de esta modalidad, destacamos algunas intervenciones interesantes realizadas en apartamentos turísticos; sobre todo, las de mejora de sus dotaciones de ocio: se tratan de unas obras que resultan complicadas de acometer en la infraestructura turística de Puerto de la Cruz, puesto que el espacio de edificación libre disponible en los establecimientos es muy limitado, teniendo en cuenta la tipología constructiva de muchos de ellos. En este caso, destacan las obras de mejora y modernización de la piscina en los Apartamentos Molino Blanco con un presupuesto de más de 4 millones y medio de pesetas y la modernización del restaurante y dotación de nuevas zonas de ocio de los Apartamentos

TeideMar (figura 33). El efecto “tiempo” vuelve a ser clave, como veíamos con anterioridad, para entender este tipo de intervenciones en la oferta de alojamiento. De hecho, la memoria descriptiva del proyecto de estos apartamentos de 3 estrellas de uso mixto (residencial-turístico) hace referencia al mismo como parte de la justificación de la reforma, como exponemos a continuación:

“Dada la edad del edificio muchas de sus instalaciones precisan ya de una renovación y modernización para adaptarse a las exigencias de la normativa actual y a las nuevas demandas del turismo así como, en general, elevar la calidad de los servicios prestados. Esto es especialmente evidente en las actuales dependencias de comedor y es éste el marco de referencia en que se desarrolla el proyecto” (Memoria descriptiva. Apartamentos Teidemar, 1996)

Figura 33. Proyecto básico de reforma de los Apartamentos Teidemar encargado por Euroturismo-Explotaciones Hoteleras S.L (1996)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz.

Dentro de esta categoría de obras menores, podemos también señalar distintas reformas que resultan muy usuales entre las operaciones de renovación durante este período dirigidas a paliar los desperfectos existentes o acondicionar determinadas zonas de las instalaciones. En este sentido, encontramos licencias expedidas para la reparación de cubiertas en cuanto a su impermeabilización, otras reparaciones y acondicionamiento de ámbito menor (pintura, renovación de puertas, iluminación, instalaciones, etc.), las aperturas de huecos en fachadas o la reposición de pavimentos, alicatados o de loza sanitaria, como en el caso de los Apartamentos Carabela a finales de los 90.

Asimismo, cabe señalar la tendencia positiva de ciertos alojamientos en la mejora de las habitaciones, sobre todo, en sus cuartos de baño. Algunos hoteles como el Magec, el Dania Park, el Hotel Perla y el Acuario hacen énfasis en este tipo de operaciones, incidiendo, en algunos casos, en obras de manera general (yesos, pintura, instalaciones) y en otros, con la sustitución

de los alicatados, pavimentos o cambios de loza sanitaria. Cabe señalar también el notable incremento de operaciones de remozamiento de las fachadas durante este período de tiempo. Estas iniciativas resaltan la importancia de corregir las deficiencias visibles desde el espacio público en cuanto al deterioro de las propias instalaciones. Por lo general, se trataron de obras de “maquillaje”, pues inciden fundamentalmente en su pintado, como los hoteles Atlantis, el Florida y Dania Park (imagen 18), aunque otras, en el tratamiento de los balcones, ya sea sustituyéndolos completamente como en el caso del H10 Tenerife Playa o sustituyendo algunos de sus elementos como las barandas en los hoteles Don Manolito y el Magec Park.

Imagen 18. Resultado del remozamiento de la fachada del Hotel Dania Park



Si bien estas reformas de obra menor no dejan de ser puntuales para gran parte de los hoteles y apartamentos, si es cierto que su puesta en marcha supone más que una simple operación de remozamiento, demostrando al menos un cambio de mentalidad desde el punto de vista empresarial. No obstante, si atendiéramos a todas estas iniciativas que se desarrollaron durante esta década para contrarrestar los efectos derivados del estancamiento del destino, no se puede justificar, en este caso, el descenso en términos generales de licencias de reforma otorgadas para la renovación de los establecimientos turísticos hoteleros, por lo que consideramos, que no han sido suficientes para reinvertir el fenómeno de la obsolescencia. El destino turístico inserto en medio de una crisis de llegada de turistas y una masificación del destino con 30.000 plazas hoteleras, no supo consensuar la coordinación necesaria entre los distintos agentes y actores del escenario turístico para favorecer políticas de inversión de capital en la renovación de la oferta existente en el Puerto de la Cruz. Una situación que, de no darse, explica las escasas garantías de éxito para una verdadera renovación en el sector turístico (González, León y Padrón, 2006).

5.c) La renovación edificatoria en la fase de decadencia del destino turístico (2000-2009)

5.8 Breve contexto

La etapa de desarrollo turístico de Puerto de la Cruz durante los años 2000 va a estar marcada por numerosos cambios legislativos en materia turística a escala regional y una enorme inestabilidad política a escala local. El sector turístico de Puerto de la Cruz se encuentra en un momento crítico, y gran parte de las iniciativas que se van a desarrollar durante este período, no resultan suficientes para reinvertir el proceso de decadencia del destino. El siglo XXI va a poner en relieve la renovación de la oferta de alojamiento como eje estructural de los procesos de reestructuración de los destinos turísticos con experiencia pero atendiendo a la realidad, ésta se va a concretar en algunos establecimientos que demuestran “sobrevivir” a la profunda y extendida crisis de identidad del área turística. Esta etapa se dividirá en dos fases.

5.9 Fase I. Los años de expectación (2000-2002)

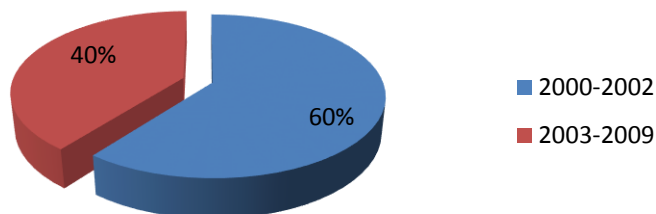
La renovación hotelera de Puerto de la Cruz durante los comienzos de siglo parece indicar una dinámica positiva en relación con los años anteriores. Cabe recordar, que a finales de los años 90 se desarrolla el *2º Plan de Excelencia Turística para el Valle de la Orotava* dentro del *Plan Marco de Competitividad para el Turismo Español. (1996-1999)* y en el año 1999 se encargó un proyecto por parte de la SPET para intentar definir un modelo turístico alternativo para el Valle de La Orotava (González, Hernández y Sánchez, 2005). Así, se creó un plan de marketing que incluyó los ámbitos económico, social, cultural, ambiental y el atractivo turístico. Las acciones se dirigieron a lograr un incremento de un 5% de la ocupación media alojativa. Si bien estas medidas impulsaron un cierto desarrollo, Puerto de la Cruz no dejó de seguir perdiendo competitividad y rentabilidad, por lo que prosiguió su proceso natural de decadencia en relación con el ciclo de vida de los destinos turísticos ante la falta de políticas de reorientación por parte de sus gestores.

5.9.1 Una renovación “parcial” de la oferta turística de alojamiento

En el seno de la empresa privada dedicada al sector del alojamiento, el número de licencias de obras otorgadas para estos primeros años de siglo presentó ciertos atisbos de esperanza desde

el punto de la renovación. Los resultados demostraban una fuerte actividad de renovación para el período 2000-2002, donde se materializaron gran parte de los proyectos de reforma de la década con un 60% del total (gráfico 29).

Gráfico 29. Peso porcentual de licencias totales otorgadas por períodos (2000-2009)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Asimismo, durante este período se construyó uno de los últimos hoteles, el Hotel Diamante Suites de cuatro estrellas (imagen 19); se trató de un complejo que buscaba la recualificación del espacio turístico atendiendo a un nuevo concepto de alojamiento basado en suites organizadas en cinco edificaciones, promovida por TENESUR S.A, que terminaría de cerrar el ciclo de construcción turística en el destino teniendo en cuenta la elevada colmatación del espacio existente.

Imagen 19. Resultado de la construcción del Hotel Diamante Suites (2000)



Si bien el conjunto de reformas desarrolladas durante estos primeros años siguen enfocadas a la estricta conservación y mantenimiento de las edificaciones, podemos hacer referencia a algunas intervenciones, que, por su profundidad, se han aproximado más al concepto de renovación integral. A este respecto, Al margen de este proyecto, cabe señalar el proyecto de reforma del Hotel Orotava Garden (figura 34), el cual representa la necesidad urgente por parte

de los empresarios hoteleros en adecuarse a la estructura del mercado turístico como parte de la estrategia de supervivencia del sector.

Figura 34. Portada de proyecto de ejecución del Hotel Orotava Garden (1999-2000)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz.

Este tipo de renovación se contextualizó dentro de los parámetros de “tiempo límite”, es decir, en un momento de agotamiento del ciclo de vida útil de la edificación y con la incapacidad por parte de la propiedad para mantener en activo y en cuotas de rentabilidad, lo que supone la estrategia de renovación vía obsolescencia (González, León y Padrón, 2006). Este argumento queda ratificado en el propio proyecto de reforma del Hotel Orotava Garden, donde se expresa claramente en el apartado del estado del inmueble, la situación de deterioro del edificio:

- El estado actual del edificio es bastante malo
- La instalación eléctrica está totalmente obsoleta, debiendo hacerse nueva en su totalidad
 - Los ascensores no funcionan, debiendo ponerse otros nuevos
- El hotel carece de climatización en las habitaciones como exige la normativa actual
- Las medidas contraincendios son totalmente insuficientes, tanto por falta de medidas detectoras como por la falta de escalera contra incendios
- No existe sistema de tratamiento de agua siguiendo las tendencias actuales de separarlas

- *Los aseos comunes están totalmente obsoletos*
- *La depuradora de la piscina no está en funcionamiento*
- *Los parámetros interiores del edificio están bastante deteriorados, incluidos los solados, alicatados y los yesos en las paredes*
 - *La carpintería exterior está obsoleta*
 - *Hay defectos de impermeabilización en cubiertas exteriores*
- *La fachada presenta un aspecto bastante descuidado, por no haber tenido un mantenimiento continuo, presentando desconchados y falta de pintura*

(Estado actual del Edificio. Hotel Orotava Garden, 1999-2000)

En cualquier caso e independientemente de los objetivos que dan lugar a la renovación hotelera, está claro que realmente existió un interés empresarial por optimizar los recursos existentes, hecho que da lugar a un mejor acondicionamiento del espacio público y que, de manera directa, mejora la satisfacción de turistas y residentes. Por esta razón, la renovación del Hotel Orotava Garden marca un punto de inflexión en cuanto a los procesos de renovación integral, incentivando a otras intervenciones posteriores que van a sumarse a esta dinámica.

- ***Los proyectos de obra mayor orientados a la seguridad***

Con respecto a las intervenciones de tipo mayor durante estos primeros años, resultan interesante los proyectos orientados al acondicionamiento de las instalaciones en materia de salud y seguridad. Así, en los Apartamentos Masaru y en los hoteles El Tope, Trovador, Maga, Miramar y el Bahía Príncipe San Felipe las obras acometidas tuvieron como fin adecuarse a las normativas vigentes (Decretos 305/96 y 39/97) más que tratarse de un proceso de modernización. Estas actuaciones resultaron para la empresa hotelera, especialmente para los pequeños alojamientos de 1-3 estrellas y gestionadas por capital familiar, un elevado coste económico que imposibilitó, en muchos casos, abordar otro tipo de renovaciones más ligada a la estética o la imagen de las instalaciones. Además, si consideramos que, los costes de esas actuaciones oscilaban entre los 4 millones y medio de pesetas y los 21 millones, dependiendo del tamaño y profundidad de la intervención, se trataban de unas intervenciones que “hipotecaron” las intenciones de renovación futura de muchas de las edificaciones existentes.

- ***Los proyectos de renovación de obra menor***

En el caso de obras menores, la renovación de mobiliario, el acondicionamiento de diferentes zonas, pequeñas obras de instalación y saneamiento de servicios básicos y especialmente, la reposición de alicatados y pavimentos, continúan siendo las “reformas estrella” de la mayoría de operaciones. Por tanto, se continúa la estrategia de “parchar” las instalaciones, con el

objetivo de conservarlas o mantenerlas lo mejor posible, a corto plazo. Resultan especialmente proactivos los Hoteles Magec y Dania Park, que durante el 2000 y 2002 acometen diferentes operaciones para la sustitución del pavimento en distintos sectores del hotel (restaurante, habitaciones en pisos, terraza, etc.) y que podrían sintetizar el comportamiento generalizado de las edificaciones. No obstante, podemos hacer alusión a cuatro operaciones, que siendo de obra menor, inciden de forma más profunda en la mejora de las instalaciones y, representan las de mayor inversión, englobando, en su conjunto, un total de 205 millones de pesetas aproximadamente:

- El acondicionamiento del Hotel Puerto Playa, de la multinacional cadena hotelera Meliá donde se hizo hincapié especialmente en el proceso de remozamiento de la fachada. La obra consistió en la sustitución total del balconado de madera y carpintería, sustituyéndolo por aluminio lacado que mejoró notablemente la imagen exterior del edificio, dañado gravemente por los efectos derivados de la maresía al encontrarse en primera línea de mar (imagen 20).

Imagen 20. Resultado de la fachada lateral del H. Puerto Playa con sustitución de balcones de madera y carpintería exterior por aluminio lacado (2000)



- La remodelación y acondicionamiento del Hotel Vallemar, solicitado por HOSTINSU S.A en el 2000. Con más de 20 años de antigüedad, esta actuación puso de relieve la necesidad de trascender más allá de la mera obra de conservación y mantenimiento de las edificaciones refiriéndose en los siguientes términos:

“El tiempo pasa y los edificios no solo necesitan labores de mantenimiento sino también adecuarse a los requerimientos de servicios acordes con la evolución del mercado turístico. Esta necesidad de actualización exige adaptar la construcción con actuaciones de remodelación para dotar al hotel del equipamiento necesario para ofrecer los servicios que la sociedad le demanda. La calidad de la oferta turística en el Puerto de la Cruz, requiere un incremento de productos para elevar su nivel y poder captar un mercado creciente en exigencias de diversificación de productos. Los resultados vendrán a favorecer a los residentes en el Puerto, porque se generarán unas mejoras que aumentarán los puestos de trabajo y se convertirán en un incentivo para mejorar la calidad de vida en el término municipal”

(Memoria expositiva. Hotel Vallemar, 2000)

En este caso, tuvieron como objetivo la mejora y el reaprovechamiento del espacio existente, con el fin de incorporar una mayor calidad a la instalación. Las intervenciones tuvieron el carácter de obras menores, por cuanto no afectaba a la estructura ni se produjo un aumento de la superficie construida. Algunas de estas obras se materializaron en las siguientes zonas:

<p>a) Planta baja</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reparación de marquesina y reordenación de la zona de recepción. Pintura de falsos techos y sustitución de elementos de decoración
<p>b) Planta 1ª</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Modernización de la cocina - Cambio de tabiquerías obteniendo 5 habitaciones adaptadas y una normal - Reestructuración de baños de público y cafetería - Trabajos de saneamiento y mantenimiento
<p>c) Planta 6ª</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Acondicionamiento y mejoras del Solárium - Incorporación de nuevas duchas - Eliminación de barreras arquitectónicas en zona de piscina - Modernización de aseos y nueva barra de bar - Readaptación en zona de gimnasio

- El acondicionamiento por parte de HAPIMAG ESPAÑA S.A de los Apartamentos Hapimag. Su presupuesto fue de unos 67 millones de pesetas. Consistió en la modernización general de las dependencias e instalaciones generales, la instalación de la escalera exterior de evacuación en materia de seguridad, así como la rehabilitación de las zonas generales y los apartamentos de diferente tipología. Si bien esta intervención sirvió en su momento para mejorar la calidad de la infraestructura, parece

que no fue suficiente para mantener su actividad turística en el tiempo, tal y como se pudo comprobar en el trabajo de campo en 2011.

- La modernización de los Apartamentos Masaru de tres llaves. Se podría decir que dentro de la modalidad extrahotelera, estos apartamentos son los que con mayor énfasis desarrollan una política continuada de renovación. La estrategia se desarrolló durante varios años, correspondiéndose con un proyecto de renovación global dividido por fases. Así, durante estos primeros años, se proyectó la 1ª fase y 2ª fase, con el acondicionamiento del ala norte del edificio y de la piscina (1ª fase). Asimismo, se modernizó las calidades del acabado interior de las unidades de alojamiento (estudios y apartamentos), se corrigieron los defectos existentes en la cubierta por falta de tejas y otras en mal estado, se mejoró el acabado de la piscina y se amplió la superficie del solárium. El proyecto ascendió a un total de 73.733.321 pesetas, al cual habría que sumarle las cantidades derivadas del proyecto de acondicionamiento de la 3ª fase a partir del año 2004, con un total de 293.624,03 de euros. Un proyecto, por tanto, en su conjunto de casi un tercio de millón de euros (figura 35).

Figura 35. Presupuesto de ejecución material del Proyecto de acondicionamiento de la 3ª fase de los Apartamentos Masaru (2004)

3.- RESUMEN ECONÓMICO:	
SUBPROYECTO 01.- ESTUDIOS (2.590,23 x 88)	227.940,24
SUBPROYECTO 02.- APARTAMENTOS (4.876,38 x 11)	53.640,18
SUBPROYECTO 03.- CTOS. PROVISIONALES	5.597,80
SUBPROYECTO 04.- PASILLOS DE PLANTAS	1.735,30
SUBPROYECTO 05.- VARIACIONES	4.710,51
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	293.624,03

EL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ASCIENDE A LOS EXPRESADOS **DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO EUROS, TRES CÉNTIMOS.**

Puerto de la Cruz, 9 de Febrero de 2.004

Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz

5.10 Fase II. La consolidación del declive hotelero (2003-2009)

5.10.1 Algunos factores que explican el débil proceso de renovación de la oferta turística de alojamiento

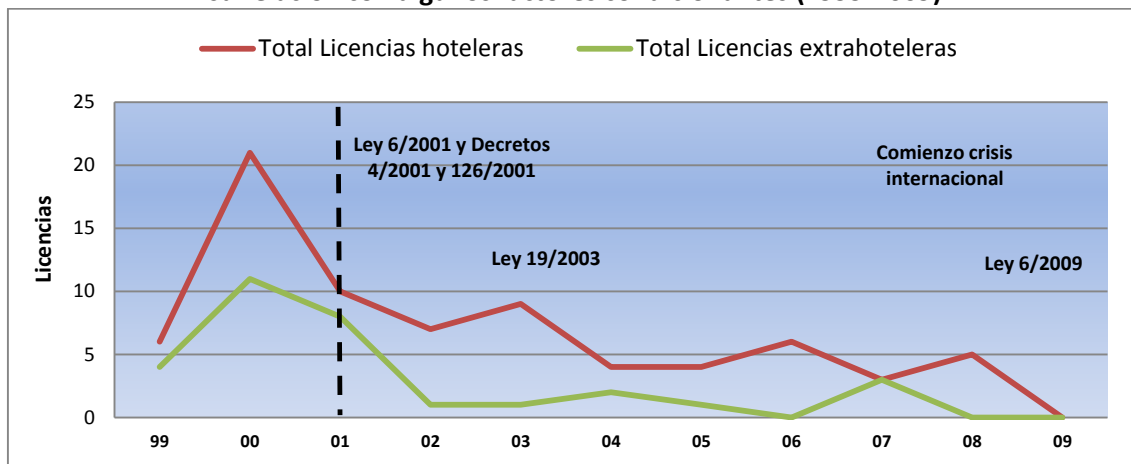
A partir del año 2003, podemos decir que se produce un total estancamiento del proceso de renovación de la oferta alojativa turística de Puerto de la Cruz. Estamos en un contexto temporal donde se articulan numerosas iniciativas en forma de planes y proyectos dirigidos a recuperar el atractivo turístico, pero sin llegar a implementar estrategias reactivas capaces de responder al proceso de declive. Además, este período estará marcado fundamentalmente por una concatenación de factores de tipo interno y externo, que marcarán el devenir de Puerto de la Cruz y el de la propia infraestructura de alojamiento turístico. Entre ellos podemos señalar las siguientes:

- La falta de articulación de un modelo turístico claramente definido para el destino
- La continua pérdida de turistas
- Las modificaciones en la legislación turística introducidos por el Gobierno de Canarias
- La escasa rentabilidad y competitividad del sector hotelero
- La pérdida de plazas turísticas a través del cierre de establecimientos
- Los elevados costes de la renovación y la dificultad para acceder a los instrumentos de financiación disponibles para modernizar las infraestructuras por parte de los empresarios locales
- La falta de incentivos reales por parte de las administraciones públicas para favorecer la renovación
- La elevada tasa de convivencia de usos turísticos-residencial en la infraestructura de alojamiento
- La inestabilidad política en el seno de la Corporación local del destino
- La falta de cooperación y consenso entre las distintas administraciones competentes en turismo, patronales de hoteleros y restantes actores del destino
- La crisis internacional de mediados del 2007

Como resultado a la combinación de estos factores, Puerto de la Cruz, va a sufrir durante este período temporal una de las mayores crisis experimentadas a lo largo de toda su historia. Ello queda evidenciado en el gráfico 30, en relación con el número de licencias de obras expedidas para este último período de investigación, tanto para la modalidad hotelera como la extrahotelera. Esas cifras demuestran el proceso decadente a partir del año 2001, donde se

observa un cambio de tendencia a la baja, coincidente con la entrada en vigor de nuevos reglamentos en materia turística en las islas, que ejemplifican el fracaso producido en materia de renovación durante estas fechas y que pone de manifiesto, el nivel de decadencia del sector hotelero a la par de lo que sucede en el propio destino turístico.

Gráfico 30. Evolución del número de licencias por modalidad alojativa en Puerto de la Cruz y su relación con algunos factores condicionantes (1999-2009)



Fuente: Elaboración propia a partir de las Licencias urbanísticas de Ayto. Puerto de la Cruz.

A continuación profundizaremos en algunos de los factores citados con anterioridad con el fin de entender con claridad el proceso de renovación durante este período.

a) El efecto de la legislación turística en la renovación de la oferta alojativa turística

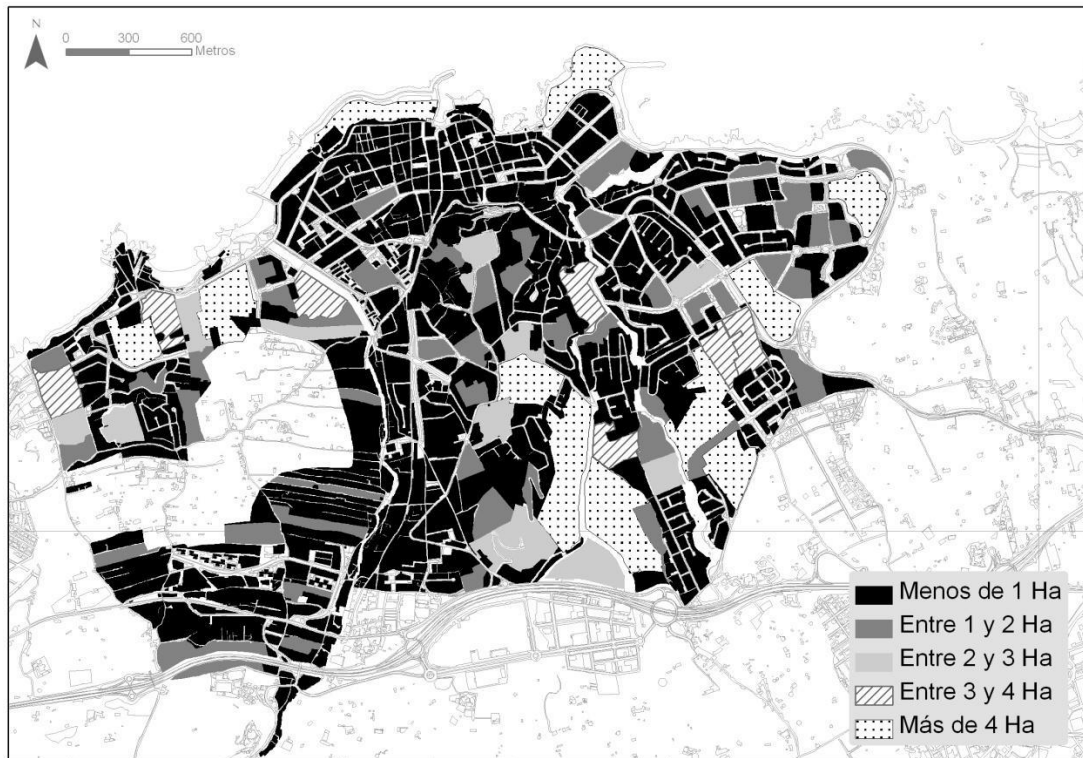
Para contextualizar el proceso de renovación de la oferta turística de Puerto de la Cruz en este período hay que remontarse, en primer lugar, a la promulgación de la *Ley 7/1995, 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias*, con la que, por primera vez, se propone una estrategia de modelo turístico en el Archipiélago. En línea con esta Ley, surge en 1997 el primer borrador del Libro Blanco del Turismo Canario, donde se ratifica que el turismo en Canarias ha llegado a su punto álgido de madurez, con visos de enfrentarse a una fase de deterioro y decadencia con graves riesgos para el sector en los años venideros.

Estas medidas legislativas se encuentran inmersas dentro de la estrategia turística de los años 90 en relación con la limitación/control/regulación del crecimiento turístico que venía gestándose en algunas áreas turísticas a escala mundial como Hawaii, donde se había podido evidenciar el éxito de las políticas de recualificación en torno a un modelo turístico sostenible (Bardolet y Sheldon, 2008; Corral y Hernández, 2010). Además de algunas áreas turísticas españolas como el caso de Calviá en las Islas Baleares, donde se producen los primeros avances

en España en materia de planificación turística y donde se habían ejecutado algunas de las operaciones de renovación de las edificaciones turísticas más significativas vía “derribo”.

Con posterioridad, se aprobó la *Ley 19/2003, de 14 de abril, las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias* —en adelante DOT—. Al igual que la impuesta por el Gobierno Balear, esta Ley plantea un *stop* al crecimiento turístico, siendo uno de sus objetivos básicos, la rehabilitación de las áreas turísticas consolidadas en contraposición con el seguir creciendo de forma desmesurada en forma de nuevas plazas turísticas como venía haciéndolo el Archipiélago en la última década, y por ende, seguir ocupando más suelo. Una Ley que *a priori* resultaba bastante “atractiva” para destinos turísticos como Puerto de la Cruz, pero que en la práctica resultaría un documento de difícil operatividad (Hernández Hernández, 2002), evidenciando en la misma, numerosas “luces y sombras” (Villar, 2003). Como apuntan Simancas, De Souza y Núñez (2010:189), las DOT a principios de los años 2000 suponían «*la culminación de un largo proceso de iniciativas normativas dirigidas a la gobernabilidad del proceso de reconversión de las Islas Canarias*», por cuanto, desde el Gobierno de Canarias se quería vertebrar un nuevo modelo turístico basado en una política de control de crecimiento de nuevas plazas turísticas en base a un menor consumo del territorio, con la idea de establecer como objetivo básico, la renovación de los espacios turísticos, como parte de la estrategia de recuperación de las áreas turísticas con mayor grado de deterioro u obsolescencia del Archipiélago. En este sentido, y comprobando esta realidad *in situ* en los últimos años, las actuaciones de renovación de los espacios públicos del destino han estado marcadas por obras puntuales (Simancas, De Souza y Núñez, 2010), y por tanto, muy lejos de los objetivos que pretendía alcanzar el Gobierno con dichas intervenciones en Puerto de la Cruz.

Esta norma presagiaba una sobresaturación de la oferta consolidando una nueva “etapa turística” de la política pública canaria, donde la renovación de la oferta hotelera se convierte en uno de los pilares estratégicos. Si bien en estos momentos la postura política se postula claramente hacia el “reciclaje de la oferta” de alojamiento, el *Decreto 10/2001*, de 22 de enero, sobre la reglamentación de estándares turísticos, comprometió las posibilidades de ejecución real de gran parte de las intenciones de renovación de los empresarios hoteleros de Puerto de la Cruz. Ello se debió a que este Decreto consolidó una tendencia iniciada en Canarias a partir de 1993 con la inauguración del Gran Hotel Bahía del Duque (Adeje, Tenerife), con un modelo de ocupación turística basado en “hoteles horizontales”, frente a un modelo de tipo vertical “modelo Benidorm” de los años sesenta y setenta (Simancas y García, 2010) que no se adecúa a las áreas turísticas maduras de Canarias, dado el tamaño de las parcelas (mapa 10).

Mapa 10. Tamaño de parcela media de Puerto de la Cruz (2000)

Fuente: PRIT (2011). Ortoexpress GRAFCAN. Catastro urbana 2000. Dirección General de Catastro.

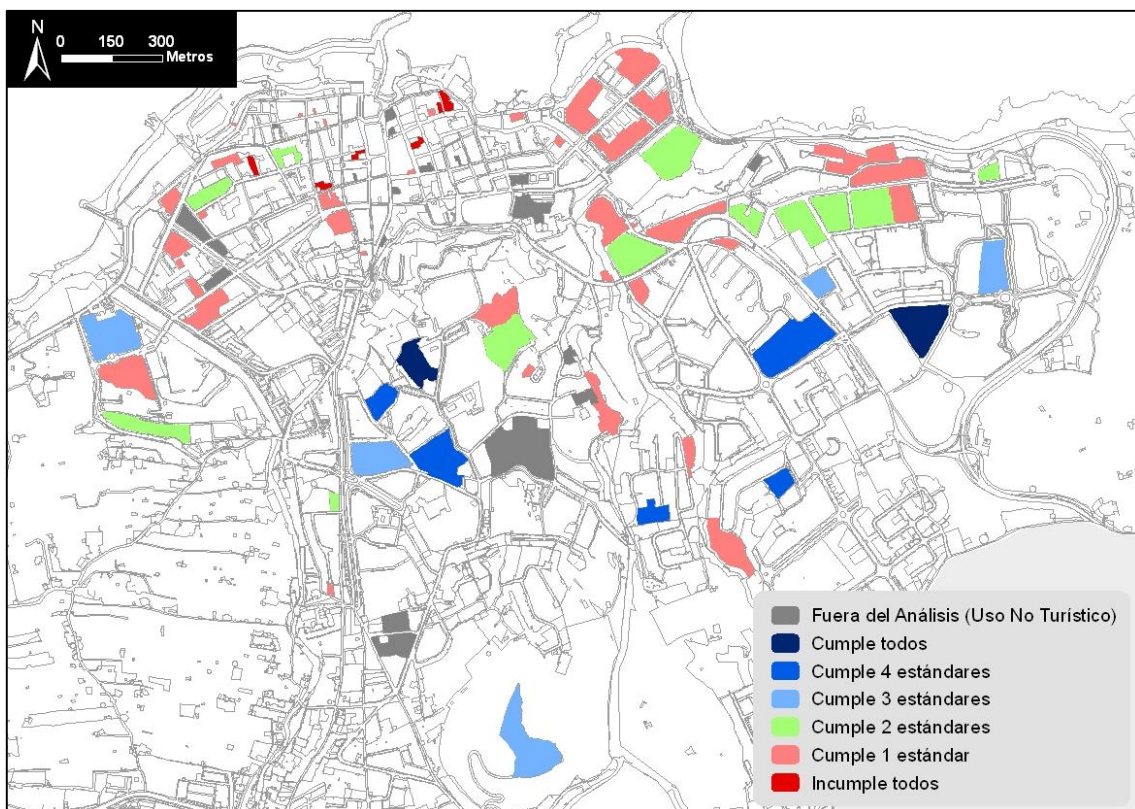
Las limitaciones de renovación de la oferta de alojamiento turístico a partir de la puesta en marcha de los estándares turísticos (Decreto 10/2001), agravan aún más si cabe, la situación del destino ante las escasas posibilidades de desarrollo en materia de renovación, —especialmente para las operaciones de renovación vía sustitución *in situ*—. De esta forma, el espacio turístico queda “fuera de ordenación”, sin poder cumplir las reglas impuestas por el nuevo modelo turístico, con la consiguiente inadecuación de los estándares a la realidad de los establecimientos hoteleros de Puerto de la Cruz.

Esta circunstancia fue puesta de manifiesto, en primer lugar, en el Plan sobre el *Análisis de las áreas urbanas turísticas degradadas de Puerto de la Cruz. Zona de Martíánez* realizado por GESTURIS en 2004. Este se realizó con el objetivo de articular diferentes propuestas de renovación para la zona lo que permitió descubrir algunas deficiencias e infracciones, como la inadecuación de la oferta alojativa y su relación con la falta de aparcamientos:

Ninguno de los establecimientos turísticos del área de Martíánez cumple con lo exigido en su totalidad, existiendo un enorme déficit en lo referente a dotación de aparcamientos al servicio de las propias instalaciones turísticas (GESTURIS, 2004:14).

Ello se repite en la propuesta de actuaciones para la Rehabilitación Edificatoria en la zona de Martiánez elaborada en 2006 por el equipo redactor CPPA Consultores. El plan analizaba el estado de las edificaciones existentes en la zona, haciendo hincapié en las hoteleras y extrahoteleras, demostrando un déficit claro en términos de renovación como consecuencia del último Plan General de Ordenación Urbana, debido al aprovechamiento inferior al existente, y la citada aplicación del Decreto 10/2001, pues, para los establecimientos de esta zona era prácticamente imposible su cumplimiento. El documento incide en la necesidad de encontrar las fórmulas legales pertinentes para desarrollar y simplificar la normativa en materia de renovación, incentivando, de esta forma, al empresariado, para que acometiese de forma más rápida y eficaz las actuaciones de rehabilitación en sus instalaciones en un marco de colaboración a través de la fórmula de convenios entre los distintos entes público-privado.

Mapa 11. Ejemplo de inadecuación de los estándares turísticos a la oferta de alojamiento existente en el destino turístico



Fuente: PRIT (2011).

Todos los datos indican que el nuevo marco legislativo derivado de la denominada “moratoria turística” produjo una paralización del número de licencias en los siguientes años a su entrada en vigor. Así, durante los años 2003-2009 sólo se solicitaron licencias para 38 intervenciones. Se trató de un dato irrisorio si tenemos en cuenta el número de licencias expedidas durante los tres

años anteriores y los aproximadamente 100 establecimientos turísticos que se contabilizaban en el destino para principios de siglo.

Desde esta perspectiva, la tendencia en renovación continuó siendo la misma que años anteriores. Así, se basó fundamentalmente en obras menores, pero con la diferencia que en ese período hay un verdadero “recorte” en cuanto al número de licencias autorizadas y al escaso número de establecimientos que la solicitan. De hecho, hay varias instalaciones que solicitan más de una licencia, como los hoteles Vallemar, H10 Tenerife Playa, Interpalace y Marquesa, que ejemplifican el reducido grupo de instalaciones donde se ejecuta la renovación, al menos de forma legal. Tanto en la modalidad hotelera como la extrahotelera, la estrategia de renovación sigue centrándose tanto en obras de mantenimiento, a través de operaciones de alicatado y pavimentación de diferentes zonas de las instalaciones, como de intervenciones para adecuar las edificaciones a la normativa vigente, en materia de prevención contra incendios.

No obstante, durante este período también se materializaron algunas intervenciones de renovación muy singulares, llegando, incluso, a ser calificadas como de las más importantes de toda la historia de Puerto de la Cruz. Así, destacamos, entre otras, las acometidas por las del hotel Botánico, H10 Tenerife Playa, Las Águilas, Atlantis, Vallemar, los Apartamentos Masaru y el Noelia Playa. Estas operaciones de reforma suponen una excepción dentro de este período caracterizado por una parálisis del proceso de renovación en la oferta turística del destino.

El proyecto de reforma de los Apartamentos Noelia los consolida como uno de las instalaciones de mayor actividad en materia de renovación. Si bien este proyecto del 2004 no era de obra mayor, su ejecución demostró la voluntad de intervenir de manera global en el edificio con el fin de mejorarlo. El proyecto contó con un presupuesto de 160 mil euros, incidiendo tanto en espacios de interior, con la sustitución de alicatados y pavimentos en los cuartos húmedos, falsos techos en pasillos y baños, pintura interior, revisión de electricidad, fontanería y aire acondicionado, como en los espacios de exterior, con la pintura de la fachada y la sustitución de barandillas de los balcones. Junto a la desarrollada por los Apartamentos Masaru dentro de su proyecto de acondicionamiento por fases (2000-2005), esta intervención representa la única operación de renovación que tengamos constancia hasta el 2009.

En cuanto a la modalidad hotelera, cabe destacar los años 2005 y 2006 por concentrar algunos de los proyectos más interesantes dentro de la naturaleza de obra menor. Al igual que los comentados con anterioridad, éstas incidieron en el remozamiento general de las instalaciones, con el fin de realizarles un “lavado de cara” profundo. La inversión materializada en los cuatro establecimientos identificados fue aproximadamente de setecientos mil euros. Se trata de una cifra nada desdeñable, teniendo en cuenta la delicada situación por la que pasa el destino y la

propia industria hotelera que financieramente no resultaba tan solvente como en décadas pasadas.

El proyecto del Hotel LTI Chiripa se centró en la reforma y acondicionamiento interior de uno de sus bloques donde, se produce una profunda remodelación de las habitaciones por plantas y en pasillos y zonas comunes. El proyecto del Hotel Semiramis incidió más en la sustitución del alicatado, piezas sanitarias, puertas, falsos techos e instalación de fontanería y electricidad de los 63 cuartos de baño. La renovación del Hotel Interpalace, se centró en el cambio de moqueta, pintura y alicatado de baños en 157 habitaciones. La del Hotel Las Águilas, se centró en las áreas interiores, con la renovación de pavimentos, alicatados, aparatos sanitarios y falsos techos de escayola en la recepción, el bar restaurante, el comedor general y el bar piscina; se trató de un proyecto presupuestado en doscientos mil euros aproximadamente y que conllevó importantes mejoras desde el punto de vista físico y funcional (imagen 21).

Imagen 21. Detalle de un área común remozada en el Hotel Las Águilas



A estas intervenciones hay que sumar aquéllas que, por su naturaleza, se corresponden con las actuaciones de mayor relevancia dentro de los procesos de renovación de Puerto de la Cruz; nos referimos a las acometidas por los hoteles Botánico, Florida y el Atlantis Playa.

El primero planteó en 2003 un proyecto de renovación integral que apostó claramente por la mejora complementaria de la instalación como parte de su modelo de negocio. Para ello, con una inversión de más de un millón de euros, se construyó un centro de salud y spa de lujo planteado desde la temática oriental, la cual venía explotándose a través de su relación con el Zoo temático Loro Parque. Desde el punto de vista de la naturaleza del proyecto, estamos ante

un cambio claro de concepto, pues la renovación no respondió a una necesidad estructural, de reparación o mantenimiento del edificio como se venía desarrollando hasta la fecha; por el contrario, supuso una estrategia de negocio, con el fin no sólo de mejorar su calidad y servicios, sino captar nuevos segmentos del mercado, en concreto, la articulada en torno a la oferta del descanso y el confort acorde con su propia categoría de gran lujo, así como de salud y bienestar, que durante estas fechas, demandaba el perfil de cliente de este tipo de alojamientos de alto standing. Esta inversión se ha visto reflejada en el tiempo a través de numerosos impactos positivos post-renovación, como los galardones obtenidos por la *Revista Conde Nast Traveller* como el hotel con mejor Spa en España y entre los mejores diez de Europa en 2005, o el premio *TravellerChoice2013*, concedido por la comunidad de viajeros Tripadvisor a la categoría de *hotel relax y balnearios* (imagen 22).

Imagen 22. Zona de Spa interior post-renovación del Hotel Botánico



Fuente: Website oficial del Hotel Botánico

En el segundo caso, debemos señalar la renovación hotelera producida en 2009 del antiguo Hotel Florida (ahora Hotel Luabay Tenerife) con categoría de 4 estrellas, por parte de la empresa Orizonia Corporación. Con una inversión de 1,5 millones de euros, la renovación edificatoria se articuló en torno al acondicionamiento del espacio existente, interviniendo sobre la propia estructura del edificio caracterizada por la tipología “en torre”. Si bien el proyecto de reforma no mejoró circunstancialmente la imagen física del exterior del edificio, lo hizo en su interior. En este caso, las intervenciones se centraron en el reaprovechamiento de los espacios existentes, incidiendo en el concepto de recualificación a través del reciclaje como parte de la estrategia empresarial de la compañía. De esta forma, la operación tuvo en cuenta como principal basa, la adecuación general de la imagen y la estética del establecimiento, hasta el momento, muy deteriorada por el alto grado de obsolescencia del edificio, buscando, un nuevo estilo y un

mobiliario moderno. Ello ha permitido crear un nuevo “portafolio” de productos y servicios más personalizados, atendiendo a las demandas actuales del sector. Además, el hotel realizó una redistribución funcional de las zonas de libre edificación, con la creación de nuevos espacios dotacionales de ambiente como parte de la diferenciación hotelera. Así; se ha acondicionado, una terraza chill-out, que se ha convertido en uno de los principales activos de la nueva propuesta del hotel (imagen 23).

Imagen 23. Renovación funcional con creación zona chill-out en Hotel Luabay Tenerife



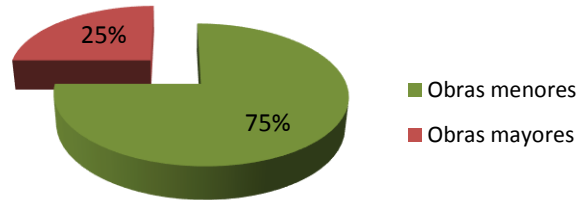
Finalmente cabe señalar la renovación del Hotel Atlantis Playa (convertido en Hotel Beatriz Atlantis & Spa), comenzada en el año 2007 y que hasta la fecha, se reconoce como el proyecto de renovación más importante de la historia de Puerto de la Cruz, implicando una inversión privada superior a los 35 millones de euros. Todo un ejemplo de proyecto empresarial, cuya reforma englobó una reestructuración total de las instalaciones del hotel, dotándolo de un nuevo concepto empresarial basado en el segmento turístico de salud, belleza y MICE (turismo de congresos).

Tomando como referencia el estudio de caso del Hotel Atlantis realizado por Dorta, Simancas y García (2011), señalamos algunas de sus conclusiones que resultan interesantes para esta investigación:

- El proyecto de reforma se materializó debido a la problemática derivada del estado de deterioro y obsolescencia que presentaba la instalación. Una situación precedida por las escasas licencias ejecutadas hasta la fecha que se habían centrado en el mantenimiento y conservación de la edificación a través de obras menores con el

consiguiente deterioro físico y funcional del edificio y la calidad de sus servicios (gráfico 31).

Gráfico 31. Tipología y número de licencias acometidas en el H. Atlantis (1970-2006)



Fuente: Licencias urbanísticas de Ayto. Puerto de la Cruz. Elaboración propia

- El proyecto se materializó dentro de la “alegalidad” derivada de la falta de adecuación al Decreto 10/2001, por el que se regulan los estándares turísticos (60m2/plaza y 50 m2/plaza en áreas en renovación, así como cinco plantas) y a lo fijado en la Revisión del Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz (2004).
- El proyecto se plasmó como un ejercicio de “reciclaje”, en coherencia con la estrategia de “uso eficiente del suelo ya ocupado” establecida en la DOT 66, aprovechando en este caso la propia configuración estructural del edificio.
- La recualificación se articuló de cuatro líneas básicas de actuación de modernización física y funcional: a) El cambio radical de la imagen externa del edificio. (imagen 24).

Imagen 24. Resultado post-operacional de la fachada del Hotel Atlantis en 2011



- b) El mantenimiento de la capacidad alojativa del hotel, eliminándose 30 habitaciones, pasando de 320 a 290 aunque reformadas completamente acordes a un nuevo diseño minimalista (imagen 25).

Imagen 25. Resultado de la renovación de una habitación estándar en el Hotel Beatriz



Fuente: Fotografía cedida por el Hotel Beatriz Atlantis & Spa y elaboración propia (2011)

- c) La redistribución física y funcional del espacio, con la consiguiente incorporación de nuevos conceptos y productos; d) la incorporación de instalaciones orientadas al concepto de salud y belleza y al MICE. Unos servicios que se plasmarían con la creación de nuevos espacios dotacionales para su realización, como los salones multifuncionales o la instalación de un Centro de Spa ubicado en la planta 14 y 15 del hotel (imagen 26).

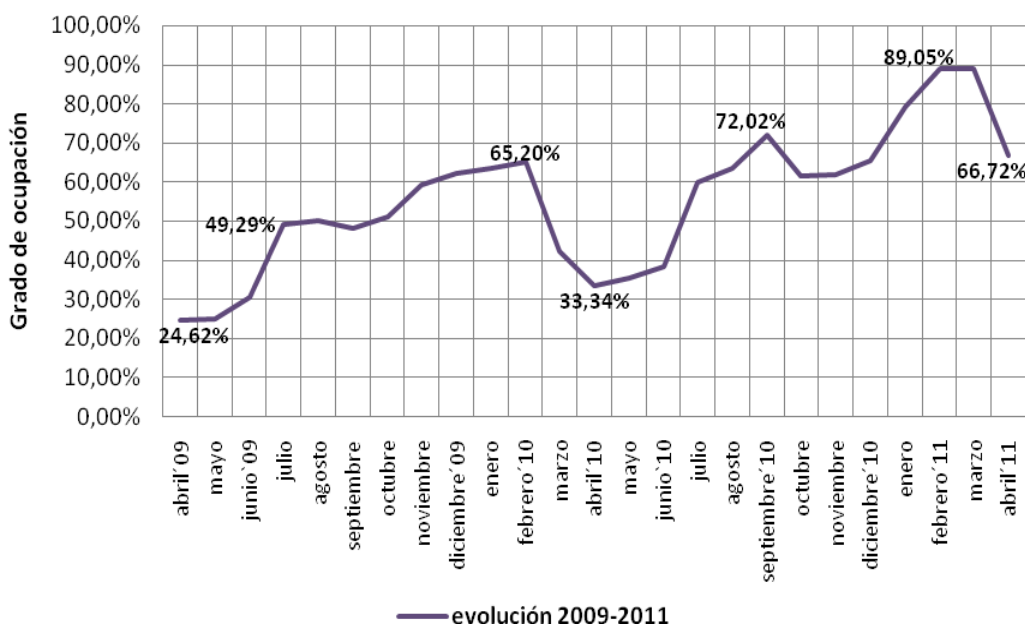
Imagen 26. Renovación funcional de la última planta con la construcción del Spa de bóveda acristalada del Hotel Beatriz Atlantis & Spa



Fuente: Fotografía cedida por el Hotel Beatriz Atlantis & Spa (2011)

- El proceso de renovación tuvo numerosos efectos positivos como la mejora del número de pernoctaciones, gasto medio, grado de ocupación o el aumento de los canales de venta, etc., así como de la imagen proyectada. Este hecho ha sido reconocido oficialmente con la obtención de la Medalla a la Excelencia Turística de Canarias 2010 en virtud del Decreto 80/2010, de 18 de junio, por parte del Consejo de Turismo, en la modalidad de “Iniciativas relacionadas con la innovación y renovación o la Medalla de Oro concedida por el Centro de Iniciativas y Turismo de Puerto de la Cruz por su aportación al área turística.
- El proceso de renovación ayudó a mejorar una imagen de recuperación turística del destino Puerto de la Cruz para clientes, turoperadores e inversores. Asimismo, contrarrestaba el hasta ahora habitual planteamiento de que la única forma de revitalizar un área turística en declive es únicamente a través del incremento cuantitativo de su capacidad alojativa (gráfico 28).

Gráfico 32. Evolución del grado de ocupación desde la apertura en 2009 del Hotel Beatriz Atlantis & Spa (2009-2011)



Fuente: Dorta, Simancas y García (2011)

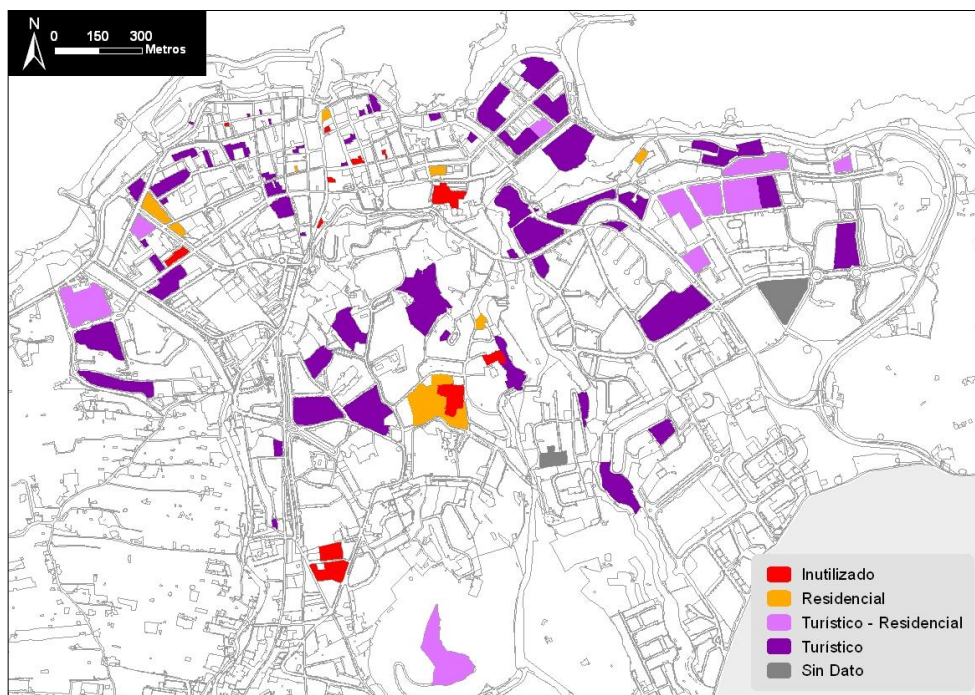
b) La delimitación territorial como eje transformador del destino. La mixticidad de usos en la oferta de alojamiento turístico

La estructura urbana de Puerto de la Cruz presenta una gran irregularidad y una escasez real de superficie que se manifiesta en grandes desajustes territoriales afectando de manera notable a las operaciones de renovación de los establecimientos turísticos de la ciudad. Este fenómeno se

presenta de forma clara ante la elevada diversidad territorial existente en la ciudad, propia del gran dinamismo sufrido a lo largo de toda su historia que queda reflejado en la existencia de una infinidad de pequeñas “islas” dentro del propio destino. Cada una de ellas, con unas sus particularidades concretas, siendo incluso “antagónicas” en relación con la ocupación del suelo y su ubicación geográfica dentro del destino (mapa 12). Desde el punto de vista de la planificación y ordenación territorial, esta situación señala un cierto grado de dificultad para sus gestores.

Este proceso de transformación territorial ha ido generando una elevada “mixticidad” de usos existentes en el destino turístico, caracterizada por la coexistencia del uso turístico y el residencial, que confluyen básicamente por todo el municipio aunque de forma más clara en la “zona turística”. Una situación, que en el Puerto de la Cruz, lejos de ser una cuestión artificial o introducida, siempre ha estado presente de forma “natural”, por cuanto fue primero ciudad portuaria y a partir de ahí, se fue consolidando como ciudad turística (González Lemus, Hernández y Sánchez, 2005)²⁸.

Mapa 12. Identificación de usos dentro de la oferta de alojamiento del destino



Fuente: PRIT (2011), a partir de Policía Turística (2011), TURIDATA (2007) y trabajo de campo, 2011

²⁸ Estos procesos están siendo abordados con gran interés en los últimos años por parte de la comunidad científica (Huete, Matecón y Mazón, 2008) analizando entre otras cuestiones, el papel que juega este fenómeno del “turismo residencial” en el proceso de transformación de los espacios turísticos, que se va consolidando de forma hegemónica frente a otros modelos de desarrollo, tal y como se ha venido demostrando a lo largo de estas dos últimas décadas en el mediterráneo español (Vera Rebollo, 1990 y 2005; Mazón, 2006; Mantecón, 2008), especialmente en el litoral alicantino (Mazón y Huete, 2005; Vera Rebollo, 2005) o en Canarias dentro del grupo ReinventUR (Simancas, Horcajada y García, 2008; Simancas y García, 2013).

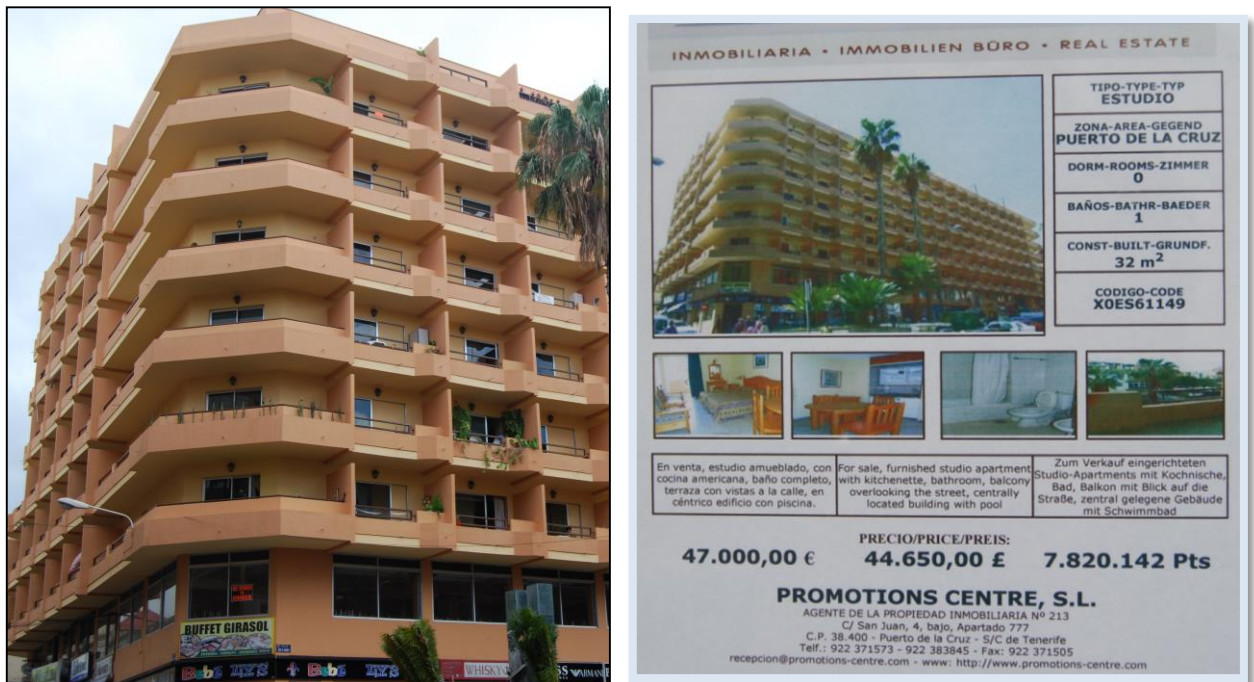
El desarrollo de estos procesos de residencialidad han sido consecuencia de la venta y conversión de habitaciones para uso privado, la cual ha sido una tónica muy frecuente en este destino a lo largo de toda su historia. Ello se ha incentivado en estos últimos años debido a las malas condiciones del destino y del propio sector hotelero, por lo que en la actualidad tenemos un amplio espectro de instalaciones turísticas donde coexiste lo turístico con lo residencial (imagen 27), llegando a producirse en muchos casos, una competencia entre las plazas no regladas y las correspondientes a las de oferta de alojamiento reglada (Simancas y García, 2013).

Si bien este fenómeno de mixticidad de usos lo podemos aún encontrar en algunos hoteles del destino, con más de 100 unidades vendidas en media docena de establecimientos hoteleros, esta práctica ha estado más ligada a la modalidad extrahotelera, que es la que presenta un mayor grado de ocupación de “residentes” dentro de sus instalaciones. De la misma forma, es la que ha experimentado una mayor problemática en materia de renovación por cuanto la modalidad extrahotelera conlleva la existencia de múltiples propietarios, lo que se revela como un problema (Simancas, 2011). Asimismo, Simancas y García (2013) consideran como un problema la frecuente proliferación de pequeñas obras de reforma sin tener en consideración la homogeneización de la edificación turística en incluso al margen de la preceptiva licencia urbanística. Ello, se ha evidenciado con frecuencia en Puerto de la Cruz con el consiguiente deterioro del aspecto estético y estructural de los complejos. Además, este “cambio de uso” de las edificaciones turísticas, conlleva una pérdida del potencial turístico, de la imagen del destino y del propio estado de la edificación (imagen 28).

Imagen 27. Ejemplo de coexistencia de usos en Apartamentos TeideMar



Imagen 28. Venta de unidades alojativas en los antiguos Apartamentos Girasol en 2011



c) Los efectos de la crisis económica en el proceso de renovación de la oferta turística

Durante este período, la crisis económica comenzada a mediados del 2007 se ha convertido en un condicionante del proceso de renovación de la oferta turística alojativa. Si bien la situación de Puerto de la Cruz y del sector hotelero no es consecuencia directa de la misma, su aparición ha agravado su declive, incidiendo muy negativamente en los intereses de la empresa hotelera, que durante estos años experimenta uno de los episodios más críticos de la historia del Puerto de la Cruz. Algunos de los hitos más influyentes durante este período se reconocen a continuación.

- La pérdida de la demanda turística en el destino

En 2004, Puerto de la Cruz supera por primera vez la cifra de un millón de turistas, teniendo su máximo histórico cifrado en 1.103.188 turistas en el 2006. A partir de este momento, la evolución de turistas llegados a Puerto de la Cruz ha estado marcada fundamentalmente por un severo estancamiento y una inestabilidad constante a lo largo del tiempo. Esta situación se agravó de manera importante en este último quinquenio (2006-2010), por la afección de la crisis financiera internacional que ha provocado una importante reducción de la llegada del número de turistas (tabla 36), hasta el punto, de estar sobre las cifras de los años ochenta, con una pérdida aproximadamente de unos 150.000 turistas (2008-2009).

Tabla 36. Evolución del número de turistas alojados en Puerto de la Cruz por modalidad hotelera y variación interanual en los comienzos de la crisis (2005-2009)

Años	Turistas alojados en hotel	Variación interanual	Total alojados en destino	Variación interanual
2005	589.250	-	913.031	-
2006	645.041	9,5%	986.466	8,0%
2007	637.632	-1,1%	969.349	-1,7%
2008	603.962	-5,3%	918.271	-5,3%
2009	512.992	-15,1%	770.532	-16,1%

Fuente: STDE Cabildo Insular de Tenerife. Turismo de Tenerife. Elaboración propia

Se trata de un hecho sin precedentes, que ha repercutido muy negativamente en el sector hotelero, que ha visto disminuir considerablemente su capacidad competitiva, en términos de ocupación, y rentabilidad. Asimismo, ha puesto límites a las posibilidades financieras de numerosos establecimientos, que se han visto abocados al impago de sus trabajadores y, como comentaremos a posteriori, al cierre de sus instalaciones de forma indefinida (Dorta, 2011).

- La pérdida de la rentabilidad económica y el grado de ocupación del sector hotelero

La actividad turística generada por el sector hotelero de Puerto de la Cruz ha supuesto a lo largo de la historia un importante motor de desarrollo para el conjunto del sistema económico de la ciudad, por cuanto, el fenómeno turístico ha estado siempre ligado a un crecimiento constante del empleo²⁹. Sin embargo, este crecimiento se ha visto truncado en los últimos años por la escasa rentabilidad del sector hotelero y la caída en el número de turistas como veíamos con anterioridad.

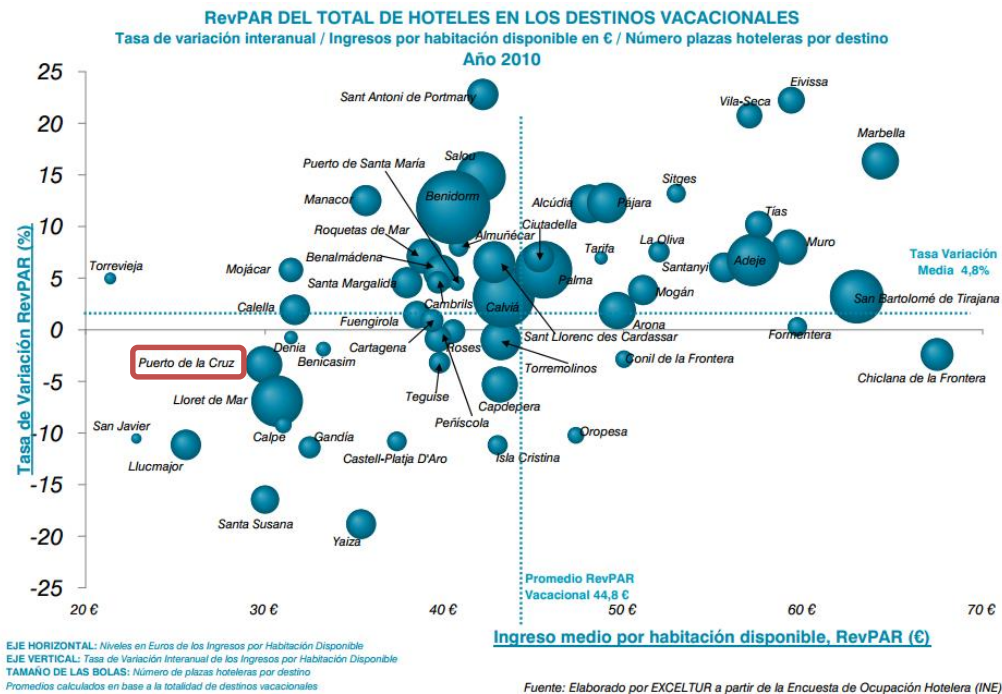
Las consecuencias no han tardado en reflejarse. Así, éste ha disminuido en 3.938 empleos durante 2007-2011, incrementándose en 1.765 personas el número de desempleados en los últimos cuatro años según datos del ISTAC. Estos datos ponen de manifiesto el importante impacto que ha tenido la crisis económica, al igual que otros factores endógenos.

La escasa rentabilidad alcanzada por este destino en estos últimos años, parte de la base de que Puerto de la Cruz, todavía en el año 2012, se encontraba dentro del segmento de destinos vacacionales de “sol y playa”. Ello suponía, una limitación, teniendo en cuenta los problemas existentes en el destino ante la inadecuación de la oferta y demanda, y la elevada competitividad existente dentro de este modelo turístico de masas. Tal y como lo refleja el Barómetro de la Rentabilidad de los destinos turísticos españoles, elaborado por EXCELTUR (2008, 2009, 2010 y

²⁹ La misma enmarcada dentro de la rama de actividad de la Hostelería, que supone una de las más importantes en relación con el número de empleos, con 4.925 empleos (el 39,5% del total de Puerto de la Cruz) según datos de septiembre de 2011

2011), Puerto de la Cruz ocupa durante estos años una de las peores posiciones en materia de rentabilidad hotelera, lo cual queda reflejado en el RevPar hotelero de 2010 (gráfico 33).

Gráfico 33. Ingreso por habitación disponible del total de hoteles en los destinos vacacionales en 2010 (valores absolutos) y su tasa de variación anual



Fuente: EXCELTUR a partir de la Encuesta de Ocupación Hotelera (INE)

Este aspecto ha sido analizado como un signo de la decadencia del destino y como resultado del «desajuste entre el crecimiento de la oferta y la atonía de la demanda entre otros factores» (Hernández Martín, 2011: 294). Además, esta situación ejemplifica la grave crisis del sector hotelero, que se sitúa en los últimos puestos del ranking, con unos ingresos en torno a los 31,8 euros por habitación disponible para hoteles de 5, 4 y 3 estrellas, encontrándose muy por debajo de la media nacional, que se sitúa en 45 euros con una diferencia de 14 euros con respecto a Puerto de la Cruz. Ello demuestra la importante desinversión que se está produciendo en materia de renovación y la incapacidad por parte de la oferta hotelera para aumentar la calidad turística de los establecimientos y, por ende, el de su tarificación.

La realidad del sector hotelero de Puerto de la Cruz es aún peor si atendemos a los resultados desde una escala local. Estos reflejan unas diferencias más que notables con respecto a otros espacios turísticos de Canarias (tabla 37). Así, ocupando el último lugar, existe una diferencia de más de 10 € en relación con el siguiente destino turístico con menor ingreso, Teguiuse (Lanzarote), y de más de 30 € con respecto a San Bartolomé de Tirajana (Gran Canaria), que ocupa el primer puesto del ranking. Sin lugar a dudas, estos datos muestran de manera clara, el

pobre posicionamiento de rentabilidad³⁰ que ocupa en la actualidad Puerto de la Cruz dentro del modelo turístico de Canarias y la necesidad de reinvertir esa tendencia a la baja.

Tabla 37. Ranking de destinos vacacionales de Canarias en base a ingresos por habitación disponible en hoteles en 2009-2011 (€)

Destinos vacacionales	Hot. 5, 4, 3 estrellas	Hot. 4 estrellas*	Hot. 3 estrellas*
	(2009 - 2010 - 2011)	(2009 - 2010 - 2011)	(2009 - 2010 - 2011)
S. Bartolomé Tirajana (GC)	62,5 - 62,6 - 69,1	68,5 - 69,1 - 74,6	44,3 - 40,3 - 45,0
Mogán (GC)	55,1 - 54,9 - 58,3	66,8 - 65,5 - 65,5	39,2 - 38,4 - 46,0
Adeje (TF)	54,1 - 57,6 - 67,3	49,7 - 53,3 - 61,7	27 - 26,4 - 32,1
Tías (FU)	52,7 - 56,6 - 58,7	55,1 - 60,0 - 62,6	-
La Oliva (FU)	50,7 - 50,7 - 64,1	4,1 - 16,0 - 34,9	-
Arona (TF)	49,4 - 49,9 - 58,2	54,4 - 54,9 - 64,2	31,2 - 29,6 - 38,0
Pájara (FU)	45,5 - 48,4 - 54,8	46 - 50,6 - 57,4	43,5 - 40,2 - 44,2
Yaiza (LZ)	45,1 - 35,6 - 43,2	41,4 - 32,8 - 39,6	14,5 - 24,9 - 30,6
Media Nacional	45	48,9	35,9
Teguise (LZ)	41,9 - 40,5 - 48,7	42,7 - 39,4 - 47,2	-
<i>Puerto de la Cruz (TF)</i>	31,8 - 30,3 - 34,8	33,3 - 31,8 - 36,5	20,8 - 19,8 - 24,4

Fuente: EXCELTUR y Encuesta de Ocupación Hotelera (INE). Elaboración propia

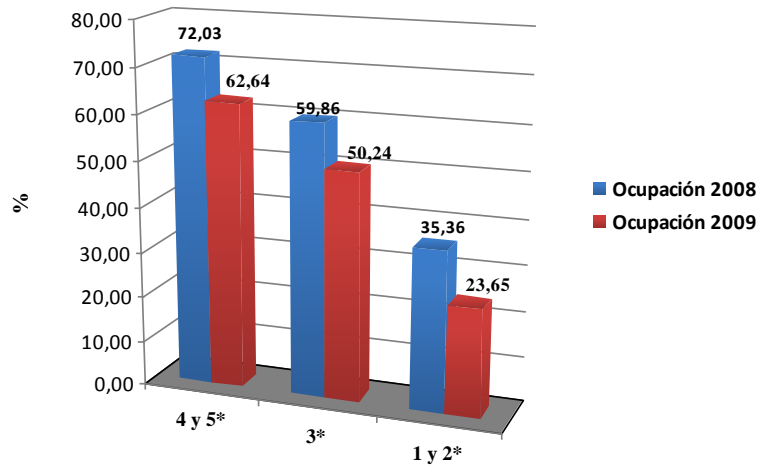
*Se presentan datos desglosados en aquellos municipios turísticos donde se dispone de información significativa de más de cinco hoteles de la categoría analizada

A esta baja rentabilidad, se ha unido en los últimos años un significativo descenso del grado de ocupación de muchos de los establecimientos hoteleros con pérdidas muy significativas, especialmente en las de baja categoría (gráfico 34). Ello pone de relieve el escaso margen de maniobra de los empresarios hoteleros con respecto a los procesos de renovación de la oferta durante este período crítico.

Es lógico pensar que el proceso de renovación durante esta época es “nefasta” pues parte de los hoteles y apartamentos turísticos pasan por una situación de enorme presión económica, con una cuota de mercado por debajo del mínimo y una ocupación media anual menor al 50%, una desleal competencia hotelera a precios reducidos y una rentabilidad que no cubre los mínimos de supervivencia de las empresas.

³⁰ Tenemos que considerar en relación a la propia realidad del destino, que gran parte de la oferta turística de Puerto de la Cruz está amortizada por cuestiones de tiempo-beneficios. En este sentido, hay que analizar estos datos desde este punto de vista, por cuanto supone que los establecimientos tienen un punto de rentabilidad muy bajo y con los escasos ingresos que recibe puedan llegar a este margen que supone su supervivencia dentro del mercado

Gráfico 34. Comparación del grado de ocupación en establecimientos hoteleros del destino turístico Puerto de la Cruz en los comienzos de la crisis (2008-2009)

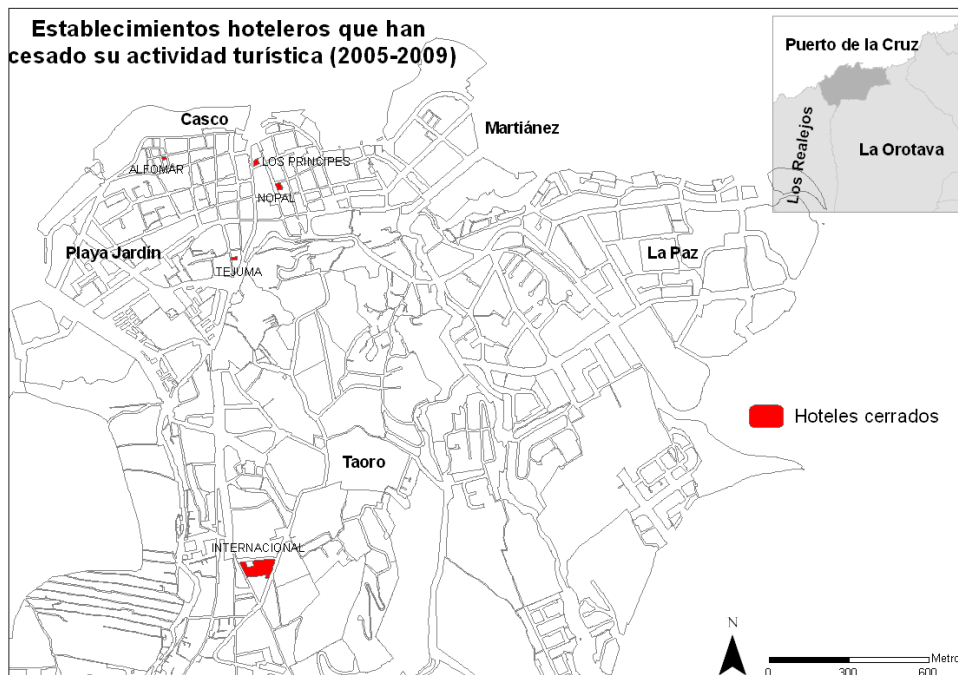


Fuente: STDE Cabildo Insular de Tenerife. Turismo de Tenerife. Elaboración propia

- La suspensión de la actividad turística. El cierre de los establecimientos hoteleros y la desaparición de capital humano

Uno de los efectos más visibles de esta coyuntura económica y del declive del destino ha sido el cierre de diversas edificaciones de alojamiento turístico. Sobre ello, ha incidido, entre otras cuestiones la baja rentabilidad y las elevadas deudas financieras, el descenso en el grado de ocupación y el importante déficit de demanda y competitividad del destino, así como la falta de incentivos para la dinamización del sector. Así, a lo largo de la última década y especialmente en los últimos años se han cerrado varios hoteles emblemáticos (mapa 13).

Mapa 13. Cierre de establecimientos de modalidad hotelera (2005-2009)



Fuente: Trabajo de campo. Elaboración propia

Estos han sido el Internacional, Los Príncipes, Nopal, Gema Puerto, Xibana Park, Chiripa Garden y Alfomar³¹. Por lo general, estos establecimientos pertenecen a lo que podríamos denominar la “clase media-baja” del destino, con una baja cualificación, con una elevada antigüedad de la edificación, una escasa superficie de parcela y una menor disponibilidad de recursos económicos.

Resultan llamativo algunos de estos establecimientos que durante estas fechas cierran sus puertas aunque comercializan su “renovación” como un plus añadido para la venta turística de las instalaciones. Este es el caso por ejemplo, del folleto promocional del Hotel Gema Puerto, de la cadena Gema Hoteles, con categoría de 3 estrellas, ubicado en uno de los centros neurálgicos de la ciudad, y que cerró antes del 2009, justificándose en unas “reformas” (imagen 29).

“Totalmente renovado en 2003, el Hotel dispone de 48 amplias habitaciones distribuidas en cuatro plantas, con suelo de parquet y un mobiliario moderno y funcional” (Folleto Hotel Gema Puerto)

Imagen 29. Cierre y venta del Hotel Gema Puerto



Lo mismo sucedió con el Hotel Xibana Park, con categoría de 3 estrellas, que, a través del “mal utilizado” concepto de renovación, se “vendió” una instalación que finalmente terminaría cerrándose. Ello dio lugar a graves conflictos con su plantilla de trabajadores, inherente a este proceso, al producirse despidos de plantilla, así como de la acumulación de impagos por parte

³¹ Los hoteles Xibana Park y Alfomar han reabierto sus puertas tras su renovación.

de las empresas explotadoras que sufren grandes pérdidas económicas durante este período de crisis económica (figura 36).

Figura 36. Contraportada del folleto promocional del Hotel Xibana Park



Fuente: Folleto promocional del Hotel

Esta situación también ha afectado a los hoteles de La Paz, Interpalace, Bonanza y Canarife Palace; estos tres últimos se vieron afectados por la situación de Nueva Rumasa, cediendo su gestión a la cadena Blue Sea Hoteles, especializada en reestructurar empresas del sector.

- **La amortización hotelera y el alto coste de la renovación edificatoria**

Hay que advertir que prácticamente la totalidad de establecimientos alojativos de Puerto de la Cruz se encuentra amortizada desde el punto de vista de la inversión inicial. Ello, le ha permitido mantener y sobrevivir a precios reducidos. Asimismo, como hemos comprobado, los proyectos de reforma acometidas se han centrado principalmente en obras de mantenimiento y de adaptación a la normativa turística, lejos de acometer reformas integrales, por lo que no se ha tenido que afrontar operaciones de riesgo por parte del empresariado, que hipotecaran el futuro económico de la instalación.

A ambas circunstancias hay que sumar lo costoso de la renovación edificatoria, que de acuerdo con ASHOTEL rondaría aproximadamente unos 30.000 por unidad de alojamiento. Esta cuantía ha resultado casi insalvable para los establecimientos de Puerto de la Cruz, salvo para algunos casos como el Hotel Beatriz, cuyo inversión media por plaza de alojamiento fue de 36.000 mil euros, superando de esta forma, la inversión mínima (6.143 euros) fijada para autorizar los proyectos técnicos de renovación edificatoria en hoteles de cuatro estrellas por el entonces Decreto 138/2010, de 23 de septiembre, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos, contenida en la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes, antes de su modificación por la Ley 2/2013. Un decreto basado en el principio

de garantía de la ejecución del proyecto de rehabilitación a realizar cuyos importes vendrían fijados por los 6.143 euros mínimos para la categoría de 4 estrellas y los 4.253 euros para los apartamentos turísticos de 3 llaves, incrementándose estos importes en categorías superiores.

A ello hay que añadir los costes “extras”, que de acuerdo con Simancas (2011), son los siguientes:

- Gastos por la compra o adquisición del inmueble (si la hubiera).
- Los costes derivados del cierre temporal del establecimiento.
- La apertura del expediente de regulación de empleo.
- La adaptación a la normativa turística (estándares turísticos y condiciones de seguridad de las instalaciones).
- Incremento de la cuantía de la tasa del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el de Construcciones, Instalaciones y Obras del municipio.

Este fue el caso de la renovación del Hotel Beatriz Atlantis & Spa cuya presupuesto para la ejecución material del proyecto de renovación fue de 9.300.000 euros, cantidad que se incrementó en razón de los gastos generales, tasas municipales e IGIC que junto a la propia adquisición del inmueble, implicó una inversión final aproximada a los 35 millones de euros.

A lo anterior hay que añadir los problemas derivados a su gestión. Aunque en los últimos años se viene observando un aumento de establecimientos gestionados por cadenas hoteleras, las empresas de tipo independiente en este destino turístico, desempeñan un papel relevante en cuanto se da en un 52% del total de las instalaciones. Si bien algunas de estas instalaciones de gestión “familiar” suponen un verdadero ejemplo de renovación continuada como los casos del Hotel Botánico, Tigaiga y Vallemar, en conjunto, controlan un menor número de plazas alojativas en relación a las cadenas hoteleras que engloban con un 49%, casi la mitad de las plazas turísticas del destino. Ello explica las escasas o inexistentes operaciones de renovación llevadas a cabo en muchas de estas instalaciones, en la medida en que cuentan, por lo general, con menor capacidad financiera para afrontar estos procesos de renovación.

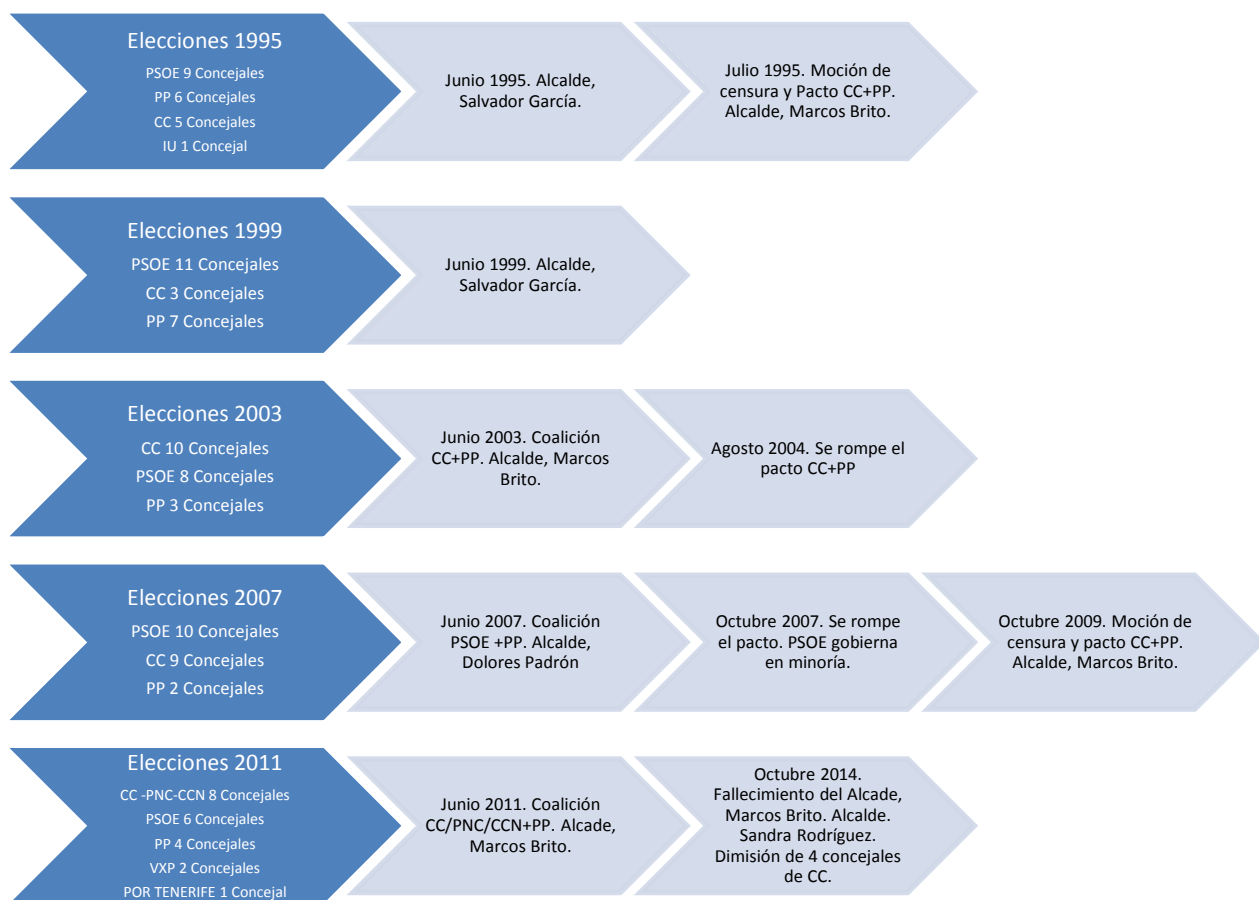
También hay que considerar los limitados incentivos para la renovación edificatoria promovidos por parte de las distintas Administraciones Públicas, al menos hasta la promulgación de la Ley 6/2009, y sobre todo, la Ley 2/2013. Así, podemos destacar algunas partidas económicas en los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias en relación a la renovación de la oferta alojativa que prácticamente fueron inoperativos de acuerdo con Simancas (2011), así como de los recursos del Fondo de Compensación Territorial y Ambiental y la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC). A escala estatal se ha constatado un mayor esfuerzo para potenciar la renovación privada de las instalaciones turísticas a través de la Línea ICO de créditos blandos

dentro del Plan de Renovación de Instalaciones Turísticas (Plan Renove Turismo) para el Plan Turismo Español “Horizonte 2020” o del Fondo financiero del Estado para la modernización de las infraestructuras turísticas (FOMIT). En cualquier caso, y con los datos disponibles en relación con las licencias autorizadas durante esta fase crítica del destino se puede afirmar la escasa aplicación de este tipo de incentivos en las instalaciones turísticas, lo que pone de manifiesto el efecto desinversor en gran parte de la oferta de alojamiento.

- La crisis de gobernanza turística en el destino

Otro factor determinante de la incertidumbre de Puerto de la Cruz es su inestabilidad política y una descoordinación de los distintos actores que han podido participar en el proceso de su reposicionamiento competitivo. Esta crisis de gobernanza ha sido especialmente difícil en su Corporación municipal a lo largo de las últimas décadas, que ha estado expuesta a numerosos cambios de gobierno (González Lemus y Hernández, 2010) como observamos en la figura 37.

Figura 37. Evolución del organigrama político en el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz



Fuente: Resultados electorales Ministerio del Interior. Gobierno de España. Elaboración propia

Así, pues, durante estos últimos diez años se han intercambiado hasta en tres ocasiones la alcaldía de la ciudad, primando más los intereses políticos, que los propios intereses del destino turístico. De este modo podemos entender las diferentes coaliciones que han existido y sus sendas roturas en 2004 y 2007, las coaliciones de grupos parlamentarios *a priori* totalmente antagónicas como el PSOE y el PP para acceder a la alcaldía en 2007, los gobiernos en minoría o las mociones de censura ejecutadas, la última de ellas, el 6 de octubre de 2009.

La habitual política realizada en términos turísticos por los diferentes mandatarios políticos ha propiciado la concatenación de numerosos errores. Las desacertadas actuaciones de los alcaldes a lo largo de esta última década y la falta de cooperación entre los grupos políticos existentes, ha imposibilitado trabajar sobre la planificación estratégica en materia turística del destino, impidiendo, por esta razón, tener una hoja de ruta para afrontar los retos del sector. Este déficit de gobernanza ha impedido aprovechar las fortalezas de Puerto de la Cruz, en lo que se ha denominado como «*valiosos intangibles (conocimiento, know know, experiencias, rutinas, capacidades, etc.)*», que para Parra, Melchior y Fuentes (2010:227) suponen un plus de valor añadido para estos destinos maduros, como ya se ha insistido.

Este déficit de liderazgo político ha generado cierta descoordinación entre los principales *stakeholders* del escenario turístico, sobre todo, en acciones relacionadas con la promoción y venta del destino. Obviamente, este modo de proceder, ha repercutido en el tiempo con la aparición de numerosas estrategias de marketing por parte de empresas y establecimientos hoteleros, asociados potencialmente a un segmento de sol y playa. Una dinámica que se ha desarrollado especialmente bajo la estrategia de “precios ajustados”, con políticas en muchas ocasiones de contratación de segmentos de mercado en situaciones de riesgo empresarial “poco deseados”, como el IMSERSO, los viajes de “estudiantes” o la incorporación del “todo incluido” en algunos de ellos.

En este sentido, ante la falta de respuesta institucional, las estrategias han sido encauzadas fundamentalmente por el papel llevado a cabo por los turoperadores que tal y como lo define Gaviria (1974:18), se tratan de «*los auténticos industriales del turismo*», que han estado siempre en paralelo al propio desarrollo y consolidación turística de la ciudad desde los comienzos de la actividad en Puerto de la Cruz. Una relación que ha pasado en la actualidad a convertirse de “amor y odio”, por cuanto, la turoperación ha resultado en estos últimos años, ser un gran obstáculo para la diversificación del segmento y producto turístico de la ciudad, generando una dependencia muy fuerte entre las instalaciones turísticas con los turoperadores tradicionales, que ha sufrido también, esta falta de gestión de la actividad turística. Ello, ha forzado a los

empresarios hoteleros, a buscar mecanismos y estrategias de comercialización de forma independiente, para acomodar y ofrecer nuevos atractivos para el turista para captar algo de rentabilidad, con el temor que supone abrirse a nuevos segmentos del mercado sin la tutela de estos grandes *holdings* empresariales (Ashotel, 1985).

En este sentido, se evidencia parte del fracaso de estas iniciativas pues los destinos turísticos constituyen un ámbito, en el que confluyen políticas y estrategias sectoriales y territoriales. La coherencia y congruencia de estas políticas constituye un objetivo esencial para la implementación adecuada de las acciones conducentes a la racionalización en la gestión integral del conjunto. La falta de liderazgo institucional y de iniciativa sectorial en la reciente historia de Puerto de la Cruz, ha repercutido negativamente en la eficacia de las medidas que, de manera intermitente e inconexa en general, se han venido proponiendo y ejecutando en el destino.

5.d) La renovación edificatoria en la fase de reorientación del destino turístico (2009-2014)

5.11 Fase I. Aprender de los errores

5.11.1 El fracaso de las DOT en los procesos de renovación

Entre los objetivos que marcaba la Ley 19/2003 existía el compromiso por parte del Gobierno de “aumentar la cualificación de la oferta alojativa, mediante la rehabilitación de las áreas turísticas degradadas y la renovación de los establecimientos turísticos”. La renovación de la oferta alojativa se planteó como estratégica pero a partir de los malos resultados obtenidos sobre su aplicación real, obligó al Gobierno a presentar una iniciativa legislativa que determinará claramente la contención, selección y progresiva mejora de la oferta alojativa turística, en orden a lograr un total de siete fines y objetivos, entre los que se encontraba la “promoción e impulso de la renovación de establecimiento en grado de obsolescencia o baja rentabilidad” (objetivo 3) (Dorta, Simancas y García, 2011).

En este sentido, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde el año 2003, se promulgó la *Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo*. Una ley que ya asume el fracaso en el cumplimiento de sus objetivos, indicando claramente que tanto *el proceso de renovación de la planta alojativa que debe constituir el eje fundamental de la cualificación de la oferta turística canaria, junto con el equipamiento complementario ambiental territorialmente sostenible, no ha alcanzado suficiente impulso*”, refiriéndose a los objetivos propuestos por las DOT. Una afirmación totalmente acertada atendiendo a los escasos procesos de renovación contabilizados en aplicación de la política pública, y particularmente en Puerto de la Cruz, donde se refleja un auténtico fracaso como hemos visto con anterioridad.

La Ley 6/2009 en su aspecto más significativo en materia de renovación turística, plantea en su capítulo II, los incentivos y medidas para la renovación de la infraestructura y edificaciones turísticas destacando las operaciones de sustitución de la oferta turística a favor de nuevas “plazas premio”. Una estrategia que, de acuerdo con Simancas (2011), ha resultado un total fracaso en Canarias, demostrando la inviabilidad dentro del contexto insular y evidentemente en Puerto de la Cruz, donde hasta la fecha no se ha llevado a cabo ningún proyecto bajo esta

modalidad. Por otra parte, la Ley 6/2009 plantea un aspecto muy interesante y que pone de manifiesto el modelo turístico que se quiere establecer en Canarias a partir de la renovación: nos referimos a que “las nuevas plazas alojativas no podrán tener categoría inferior a cuatro estrellas en el caso de los hoteles, o de tres llaves en el caso de los apartamentos turísticos, y deberán disponer de equipamientos de ocio, deportivos, culturales, o de salud”, estableciendo de esta forma, una “nota de corte” dentro de la oferta de alojamiento turístico reglado, con el objetivo de recualificar la oferta turística a través del aumento de la categoría. Esta estrategia que pone de manifiesto el intento de eliminar aquellos establecimientos turísticos de mayor obsolescencia de las islas, con el fin de consolidar una oferta turística de calidad superior vía “estrellas”. Sin embargo, se trata de una relación, que en la actualidad, se discute y se encuentra en pleno debate debido a la heterogeneidad existente (Núñez-Serrano, Turrión y Velázquez, 2014) y que entra en conflicto claramente con destinos como Puerto de la Cruz, donde el 47,4% de la oferta hotelera y el 17,9% de apartamentos turísticos se verían condicionados por la obligatoriedad en la mejora de la categoría al mínimo de 4 estrellas a la hora de implementar una reforma integral (Decreto 138/2010) (PRIT, 2011), teniendo en cuenta, las dificultades pertinentes para cumplir el marco normativo vigente en materia de renovación.

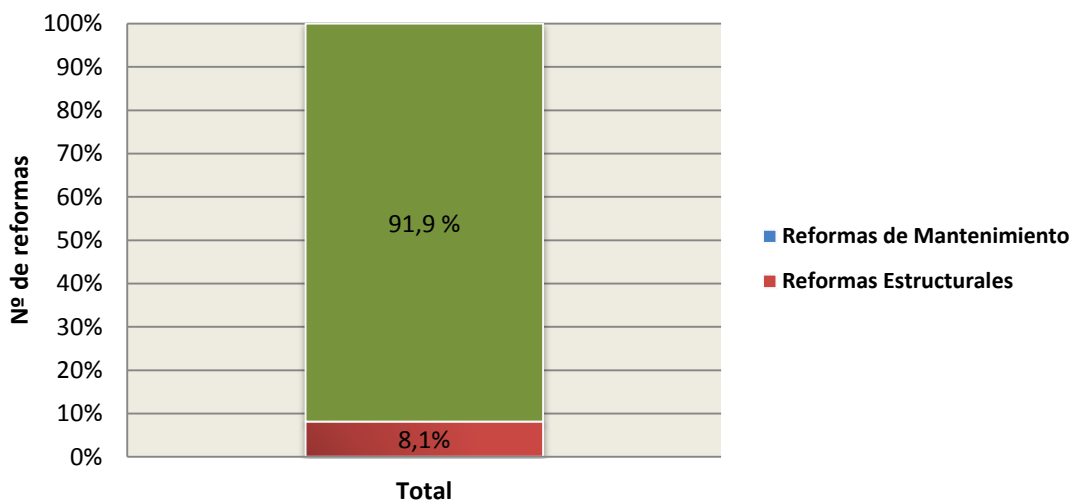
En cuanto a la línea de incentivos para la renovación de las edificaciones turísticas ya se estipula en el artículo 14, la posibilidad de incrementar de autorizaciones previas materializadas en un mayor número de plazas de alojamiento a través de intervenciones por rehabilitación y mejora de hoteles y apartamentos turísticos que estuvieran declarados en situación de “deterioro u obsolescencia” en función del artículo 2 del Decreto 138/2010 en su apartado b, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos contenida en la Ley 6/2009. Cabe señalar la explicación por parte de la ley de lo que significa en términos prácticos una “rehabilitación integral”, definida como las operaciones que *“afecten de modo genérico a la modernización o aumento de la calidad del establecimiento, de forma que trasciendan de la mera obra menor o de estricta conservación, ya se trate de la edificación e instalaciones existentes como de la implantación de nuevos equipamientos de ocio, deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen el establecimiento originario siempre que la inversión por cada plaza alojativa en el hotel o apartamento turístico supere, para cada categoría que se pretende alcanzar con la rehabilitación, el importe que se establezca reglamentariamente”*.

Esta definición nos parece bastante acertada y nos permite realizar una doble lectura: por un lado, da por concluido la versátil conceptualización e interpretación del término, y por otro lado, delimita, en términos reales, los tipos de reformas, acabando de esta forma con la “suspiciacia”

muchas veces de los empresarios hoteleros en destinos como Puerto de la Cruz, justificando “importantes” reformas cuando se trataban de operaciones de estética o meros lavados de cara.

De esta forma, y con los datos obtenidos, no se han acometido ninguna obra de demolición general y posterior construcción de la edificación turística, ya sea en el mismo emplazamiento como en diferente emplazamiento. Además, lejos de acometerse reformas de tipo integral, éstas han consistido básicamente en el acondicionamiento de las instalaciones. Ello explica, el escaso número de obras estructurales, las vinculadas a la construcción de nuevas plantas, de mejora de la oferta complementaria u obras de ampliación o reformas de tipo general, incidiendo tanto en la parte física como funcional. Así, casi el 92% de las operaciones de renovación se han basado en el mantenimiento de las instalaciones, siendo, por tanto, reformas destinadas mayoritariamente al acondicionamiento parcial mediante la sustitución de pavimentos, alicatados, embellecimiento, decoración, redistribución interior-exterior, reparaciones menores y pintura, en las zonas nobles, habitaciones, fachada, exteriores y bajos de los hoteles (gráfico 35).

Gráfico 35. Distribución porcentual de reformas por renovación (1955-2009)

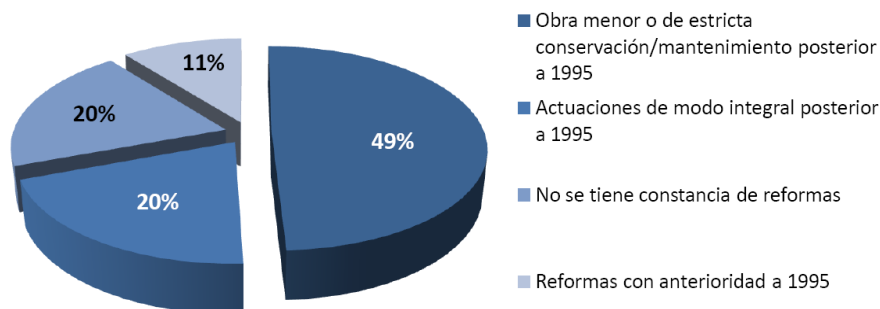


Fuente: Licencias urbanísticas de Ayto. Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Así, si analizamos intervenciones posterior a la Ley 7/1995, que en cierta medida, marca el punto de partida dentro del marco legislativo canario en materia de renovación turística, observamos que las intervenciones ejecutadas en casi el 50% de las instalaciones han sido de estricta obra menor, y, por tanto, de mero mantenimiento o de cumplimiento de la normativa turística. Este porcentaje es aún mayor si consideramos las reformas efectuadas con anterioridad a 1995 y de las que no se tiene constancia de forma legal; de esta manera, 23 instalaciones parece que no han afrontado ningún tipo de reforma que significara un verdadero aumento de la calidad de los

mismos. De hecho, únicamente se han podido contabilizar reformas integrales en 15 instalaciones, una cifra que subraya el escaso proceso rehabilitador en la infraestructura de alojamiento turístico, tanto desde el punto de vista de la propia estructura, como del servicio o producto turístico ofrecido (gráfico 36).

Gráfico 36. Reformas por tipo de grado en la oferta turística de alojamiento del destino



Fuente: Licencias urbanísticas de Ayto. Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Dentro de este contexto y del lógico retraso en la plena operatividad de esta ley, cabe señalar, algunos resultados que se han propiciado en estos últimos años 2010 y 2011, en las que se han dado, las escasas “operaciones” (estrategias) de rehabilitación dentro del Archipiélago. Estas operaciones de reposicionamiento de los espacios turísticos en deterioro u obsolescencia, han estado marcadas bajo la estrategia de los denominados “*Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad*” que en la actualidad, se encuentran en distintas fases administrativas, por cuanto, han tenido que esperar o están a la espera, de la negociación y suscripción de los convenios urbanísticos pertinentes entre las distintas administraciones competentes con el sector privado para empezar a llevar a cabo los proyectos³².

Sin embargo, —y a modo de cierre de los aspectos más significativos de la ley 6/2009— el ritmo de elaboración y ejecución real de estos planes de modernización en estos espacios turísticos no está siendo todo lo rápido que se esperaba, que por varias razones derivadas de la crisis económica “no ha podido desplegar toda su eficacia” como bien se señala dentro de las conclusiones de la sesión Parlamentaria con fecha 17 de marzo de 2011 sobre *las condiciones y*

³² El primer plan de modernización, mejora e incremento de la competitividad ha sido el del núcleo turístico de Puerto del Carmen, en el municipio de Tías, Lanzarote, aprobado definitivamente por el Gobierno de Canarias, en sesión celebrada el 4 de marzo de 2011 (Decreto 58/2011), y detrás del mismo el de Corralejo-La Oliva (Fuerteventura) y el de Costa Teguise (Lanzarote) ambos, sometidos a información pública y cooperación interadministrativa en la publicación del BOC N° 089 del jueves 5 de Mayo de 2011 en espera de la aprobación definitiva. Además se encuentran en fase inicial de tramitación los Planes del Sur de Gran Canaria; Mogán; Santiago del Teide; y Puerto Naos tal y como se declara en la comunicación del Gobierno al Parlamento de Canarias sobre las condiciones y evolución del mercado turístico y de la situación socioeconómica, territorial y ambiental de las islas desde la entrada en vigor de la Ley 6/2009, de 6 de mayo publicado en el Boletín Oficial del Parlamento de Canarias (BOP) con fecha 17 de marzo de 2011

evolución del mercado turístico y de la situación socioeconómica, territorial y ambiental de las islas desde la entrada en vigor de la Ley 6/2009, de 6 de mayo. Esta razón se justificó con prorrogar el período de tiempo para seguir impulsando los procesos de modernización de los espacios turísticos degradados de Canarias hasta mayo de 2012, fecha prevista para poder revisar sus contenidos. Dentro de esta fase de revisión de la Ley 6/2009 de medidas urgentes, las islas turísticas por excelencia del Archipiélago, Gran Canaria, y Tenerife, están haciendo un gran esfuerzo en los últimos años para adaptar una estrategia turística en relación al reposicionamiento de los espacios turísticos primigenios que la conforman y que estará regulada por la constitución de los Consorcios de Rehabilitación Turística. En el caso que nos ocupa, por el del Puerto de la Cruz que a continuación veremos.

5.12 Fase II. El papel del Consorcio de Rehabilitación turística en los procesos de renovación de la oferta de alojamiento de Puerto de la Cruz

5.12.1 El Consorcio desde el punto de vista de la gobernanza

El Consorcio de Rehabilitación Turística de Puerto de la Cruz se gesta en octubre de 2007, derivado de la solicitud emitida por la corporación municipal para la inclusión del municipio dentro del programa de acciones del *Plan de Turismo Español “Horizonte 2020”* como ya lo hacían otras áreas turísticas (González y Hernández, 2010) como San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas (Gran Canaria), Costa de Sol Occidental (Málaga) y Platja de Palma (Mallorca).

Como apuntan Simancas, De Souza y Núñez (2010:189), las DOT a principios de los años 2000 suponían *«la culminación de un largo proceso de iniciativas normativas dirigidas a la gobernabilidad del proceso de reconversión de las Islas Canarias»*, por cuanto, desde el Gobierno de Canarias se quería vertebrar un nuevo modelo turístico basado en una política de control de crecimiento de nuevas plazas turísticas en base a un menor consumo del territorio, con la idea de establecer como objetivo básico, la renovación de los espacios turísticos, como parte de la estrategia de revitalización de las áreas turísticas con mayor grado de deterioro u obsolescencia del Archipiélago. El Consorcio de Rehabilitación de Puerto de la Cruz se ha reconocido por primera vez, como un verdadero órgano de control y gestión para el desarrollo de las estrategias de renovación de este destino turístico. Así pues, desde este órgano se ha venido trabajando en un documento de estrategia que aglutina todo el compendio de planes y proyectos redactados y que afectan a Puerto de la Cruz, con el objetivo de canalizar todas las acciones previstas bajo un documento “marco” a través del propio Consorcio que sirviera de referencia y de documento

base de las actuaciones, proyectos y remodelaciones a definir en el Plan de Modernización y Mejora de Puerto de la Cruz (en adelante PMM). Como resultado a todo este proceso se ha definido el *Plan de Rehabilitación de Infraestructuras Turísticas de Puerto de la Cruz* que se convierte por primera vez, en un marco de referencia para Puerto de la Cruz a corto, medio y largo plazo.

5.12.2 La renovación del espacio privado en el seno del Consorcio

Dentro de este contexto y de las diferentes líneas estratégicas que alberga este Plan, la renovación de la oferta de alojamiento se convierte en su eje preferencial. En este sentido, el papel del Consorcio en la identificación de los condicionantes que dificultan los procesos de renovación edificatoria ha sido crucial. La mayoría de estos factores limitantes quedaron expresados durante una consulta pública en enero de 2012 a los principales *stakeholders* implicados en el proceso de rehabilitación y dinamización de Puerto de la Cruz, conociendo de manera exhaustiva, los aspectos fundamentales para el desarrollo futuro de la actividad turística en Puerto de la Cruz, entre ellos la renovación de la oferta de alojamiento turístico.

Derivada de dicha sesión, algunos de los resultados que se obtuvieron en relación con la renovación de la oferta alojativa confirman lo que hasta ahora se ha venido explicando dentro del contexto de Puerto de la Cruz. De esta forma se reconocen como factores limitantes a la renovación privada la limitación legal o urbanística existente o la falta de inversión privada para la renovación hotelera del destino, destacando por parte de los participantes, la necesidad de atraer inversión económica y generar incentivos reales para la renovación de la misma, considerando, que el aumento de la calidad de los establecimientos resulta una de las prioridades absolutas para el desarrollo futuro del destino (tabla 38).

Tabla 38. Resultados de la sesión de consulta del PRIT (2012) en relación con la renovación de la oferta de alojamiento del destino

Tipología Pregunta	Pregunta	Grado de importancia	% y puesto respecto al total ítems
Grado importancia acciones	Disponer de infraestructuras turísticas (hoteles, restaurantes...) diferenciadas y de calidad	Muy importante	75% (1)
Dificultades desarrollo	Mal estado y baja calidad general de la planta hotelera.	Muchísima	57% (1)
Dificultades desarrollo	La limitación legal o urbanística para la renovación de los hoteles	Muchísima	62% (1)
Dificultades desarrollo	Falta de inversión privada para la rehabilitación hotelera del destino	Muchísima	57% (1)
Acciones de gestión	Atraer inversión y generar incentivos para la rehabilitación o renovación de plazas hoteleras	Mucho	75% (1)
Prioridades estratégicas	Aumentar la calidad de los alojamientos	-	58% (2)

Fuente: Elaboración propia a partir de resultados de consulta en el PRIT (2012)

Como no podía ser de otro modo, estos resultados han tenido una respuesta clara por parte del Consorcio, con el compromiso de incentivar las medidas correspondientes para los procesos de modernización de la oferta hotelera. El Plan a nivel general, articula tres grandes líneas estratégicas donde se establecen todos los objetivos, estrategias y programas a desarrollar dentro del destino turístico. Estas son: la Implementación del destino, Implementación de la promoción e Implementación de la gestión.

El objetivo de mejorar la oferta de alojamiento se encuadra dentro de la línea estratégica de implementación del destino. Se plantea a través de la creación de un programa estratégico para la renovación hotelera y los equipamientos privados, impulsando la identificación de nuevos modelos de negocio en la empresa hotelera como parte de la diversificación de la oferta turística. Se trata de un programa de actuaciones centrado en tres líneas básicas:

- a) Renovación y mejora de la planta de alojamiento
- b) Actuaciones de equipamientos privados.
- c) Actuaciones urbanísticas de remodelación y reordenación.

De igual manera, hay que destacar la importante inversión privada para llevar a cabo la mayoría de las obras de los proyectos privados de rehabilitación de la oferta hotelera y que pone de relieve el nivel de implicación por parte del empresariado en la renovación del destino turístico. Si bien son cifras orientativas y están supeditadas a los proyectos de rehabilitación integral a realizar por parte de los establecimientos, nos ofrece una visión futura del alcance de dichas actuaciones en el territorio. Así, se ha estimado que son necesarios los 168 millones de euros que se complementarán con otros incentivos económicos o fiscales e instrumentos de financiación en condiciones ventajosas derivados del PMM (tabla 39).

Tabla 39. Resumen de las inversiones previstas dentro del Programa de actuaciones en espacio privado en el Puerto de la Cruz derivado del PMM (2013-2021) (€)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Renov. y mejora de la planta de alojamiento	1.729.34	8.791.595	23.181.164	28.051.681	26.036.642	16.341.941	6.748.761	6.547.057	2.785.978	2.785.978
Actuaciones de equip. privados	91.148	3.451.578	12.724.886	13.450.532	12.744.659	2.640.479	-	-	-	-
Total	1.820.494	12.243.173	35.906.050	41.502.213	38.781.301	18.982.420	6.748.761	6.547.057	2.785.978	2.785.978

Fuente: Elaboración propia a partir de cronograma de inversiones del PMM (2013)

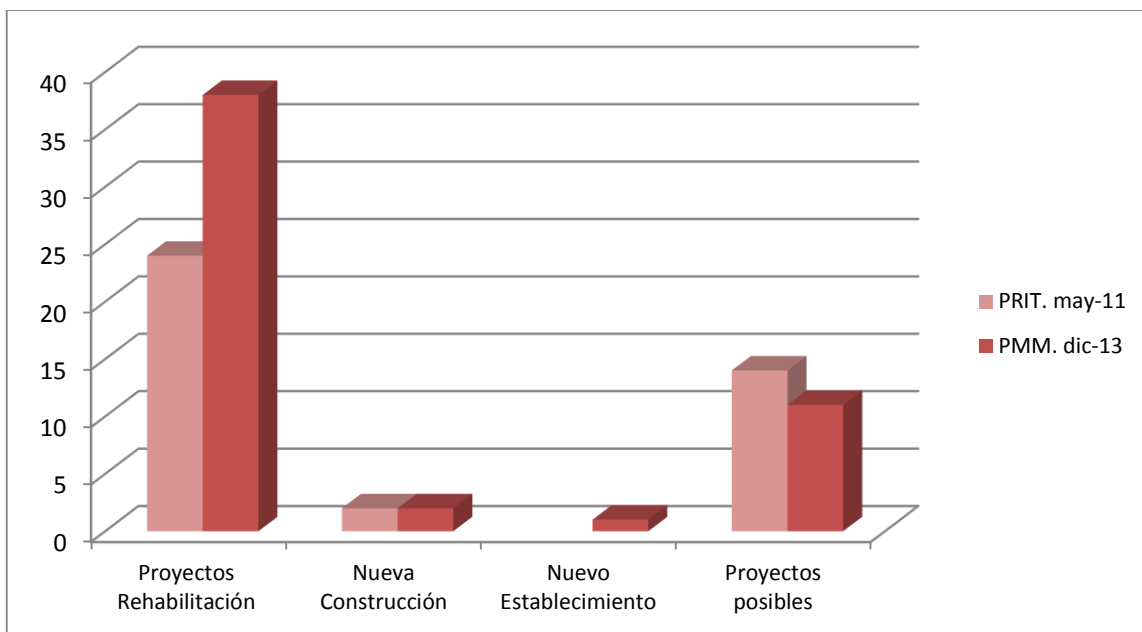
5.12.3 Las acciones previstas en el marco de la renovación de la oferta turística del destino.

Por primera vez en la historia de Puerto de la Cruz, la renovación hotelera, se convierte en una referencia estratégica. A partir de la configuración del Consorcio, se ha diseñado un modelo turístico donde se prima la planificación estratégica con el fin de establecer los objetivos prioritarios a corto y medio plazo, tendentes a potenciar un sector hotelero capaz de atender a las nuevas exigencias de la demanda, acompañado de actuaciones que incidieran en una reorientación del modelo de negocio y de mejora de la oferta complementaria. No obstante, todo este catálogo de buenas prácticas todavía se encuentra en un punto intermedio del proceso, ya que el PMM, se encuentra en fase de tramitación (31 de agosto de 2014).

Sin embargo, la mera creación del Consorcio y el trabajo realizado durante estos dos años han generado unas expectativas, que han cambiado, al menos, desde el punto de vista de la percepción, la dinámica negativa de este destino turístico. Ello se debe, por ejemplo, al compromiso del Consorcio en concretar los ajustes y alteraciones necesarios en la ordenación y parámetros urbanísticos para adaptar las edificaciones a la normativa vigente y excluirlos del término “fuera de ordenación”, como hasta la fecha se encuentra gran parte de la infraestructura hotelera y extrahotelera del destino (PRIT 2011). La aplicación de los incentivos a la renovación y rehabilitación dispuestos en la *Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias*, que viene a reforzar los planes e incentivos iniciados en la Ley 6/2009 en aspectos como el incremento de la edificabilidad (por ejemplo con respecto al designado por el Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz), o el derecho a la autorización de nuevas plazas turísticas adicionales son un ejemplo de esta casuística.

Como resultado a los efectos positivos que *a priori* se potencia con estos planes, a fecha de cierre del Plan de Rehabilitación de Infraestructuras Turísticas de Puerto de la Cruz en mayo de 2012, ya se habían contabilizado 24 propuestas de rehabilitación y mejora de las edificaciones existentes, además de 2 propuestas de nueva construcción de carácter estratégico en el destino así como de la inclusión al programa de hasta 14 proyectos de rehabilitación. Pero resulta aún más interesante el dato que ofrece el PMM, cuya memoria de diciembre de 2013 recoge un aumento considerable de números de convenios, con un total de 39 proyectos de rehabilitación, 2 proyectos de nueva construcción, un nuevo establecimiento de tipo rural y 11 proyectos con posibilidad de incorporarse al PMM. Sin lugar a dudas, este aumento es consecuencia del compromiso adquirido por las diferentes partes (público-privado) en atajar de una forma contundente los problemas derivados del deterioro y obsolescencia de la oferta de alojamiento turístico del destino (gráfico 37).

Gráfico 37. Comparación temporal del número y tipos de actuaciones previstas de renovación en el espacio privado de Puerto de la Cruz derivado del PRIT y PMM



Fuente: Elaboración propia a partir de las actuaciones en el espacio privado del PRIT y PMM

Asimismo y a partir del análisis de las actuaciones previstas en el espacio privado recogidos en el PMM, consideramos que los proyectos parecen alinearse en diferentes líneas estratégicas en función de la propia evolución de las instalaciones. De esta forma planteamos las siguientes:

Línea 1. Incremento de la calidad existente

Existe un conjunto de establecimientos hoteleros y extrahoteleros que han demostrado a lo largo de su historia un importante interés en adecuar sus instalaciones a las demandas y modas turísticas de cada momento. El Hotel Tigaiga, Vallemar, H10 Tenerife Playa, El Tope y Riú Garoé, así como los Apartamentos Casablanca son los establecimientos de mayor consideración en el destino, como lo demuestra el hecho de que la mayoría de ellos se encuentran en el Top 10 en comunidades de viajeros como Tripadvisor o Booking.com, así como, los distintos premios recibidos en torno a la calidad, tanto desde el punto de vista ambiental (Hotel Tigaiga) o social (Apartamentos Casablanca, ganador del premio Travellers' Choice 2014 concedido por Tripadvisor) (Dorta y Méndez, en prensa). Por esta razón, planteamos que su presencia dentro de las actuaciones de renovación previstas por el Consorcio se corresponden a dos cuestiones: por un lado, con el interés de consolidar los procesos de modernización de las instalaciones que hasta la fecha habían realizado, incluso de forma reciente, como el caso del Hotel Vallemar (última renovación en 2011) y el Hotel Orotava Palace, con su proyecto de reforma bloqueado (figura 38) y que el convenio plantea la instalación de una nueva piscina, bar exterior o zona de restauración, gimnasio y tiendas; por otro lado, profundizar más en operaciones de tipo

estratégicas, que le otorguen una oferta de servicios de mayor diversificación, incidiendo, más en el apartado de mejoras de las instalaciones (piscinas, spa, salones, jardines, etc.).

Figura 38. Ejemplo de las dificultades del proceso de renovación del Hotel Orotava Palace en el destino Puerto de la Cruz

PUERTO DE LA CRUZ >

Desbloqueado el proyecto para la reforma del hotel Orotava Palace

📅 abril 10, 2012 | 📍 Actualidad, Norte, Puerto de la Cruz, Tenerife

Me gusta 0 | Twittear 0 | g+1 0 | Share



LUIS F. FEBLES | Puerto de la Cruz

La renovación de la planta hotelera en el municipio empieza a dar los primeros pasos. El Ayuntamiento de Puerto de la Cruz y el grupo Globalia, propietario del hotel Orotava Palace, ubicado en la calle Aguilar y Quesada, desbloquean el proyecto para construir en la zona de desmante del recinto un aparcamiento, locales comerciales, una cafetería-restaurante, gimnasio y una amplia piscina.

A falta de la presentación del proyecto de ejecución, que será expuesto en unas semanas, el Consistorio portuense otorgó recientemente a la instalación hotelera la licencia de obra menor para el recalce y sujeción de los muros de contención que miran a la avenida Familia Betancourt y Molina.

Tras varios años, se da vía libre a un proyecto vital para la ciudad. | M. P.

Fuente: <http://www.diariodeavisos.com/2012/04/desbloqueado-el-proyecto-para-la-reforma-del-hotel-orotava-palace/>

Asimismo, hay que destacar la escasa representación de establecimientos de baja categorización (1-3 estrellas) y de apartamentos turísticos incluidos en el PMM, sobre todo, si consideramos que la mayoría de establecimientos en el destino pertenecen a la categoría de 3 y 4 estrellas y muchos de ellos ya han firmado el correspondiente convenio para la renovación de sus instalaciones; se evidencia que muchas otras pymes parecen no formar parte de este plan de concertación tales como los hoteles Don Cándido, Acuario y Tejuma, así como la gran mayoría de apartamentos turísticos (son ocho las que forman parte del PMM). Se trata de unos datos que evidencian las dificultades de este “sector” para la obtención de financiación para ejecutar los proyectos de renovación.

Mientras tanto, y como ha ocurrido a lo largo de la historia del destino, las edificaciones turísticas seguirán buscando sus estrategias para seguir sobreviviendo al mercado como ya algunas lo llevan realizando. Es el caso por ejemplo del Hotel Xibana Park (actual Discovering Puerto de la Cruz), establecimiento que estuvo hace algunos años cerrado y que en la actualidad se encuentra en fase de renovación, con una inversión que ronda los 653.000 €. Un proyecto al que se le sumaría los 235.000 euros propuestos por el equipo redactor del proyecto con el fin de intervenir integralmente en la edificación tal y como se ha estipulado en el convenio firmado con el Consorcio en octubre de 2013.

Asimismo, citamos el caso del Hotel Chimisay de 3 estrellas (ahora Hotel 4Dreams Hotel) donde se ha realizado un proyecto de acondicionamiento interior, especialmente en las habitaciones. También el caso del antiguo Hotel Alfomar con categoría de 1 estrella que, cerrado durante unos años, ha reabierto recientemente bajo un proceso de acondicionamiento de la edificación; su propuesta le ha valido para consolidar su posicionamiento en la web (ocupando el 6º puesto en Tripadvisor y el 4º puesto en Booking.com basado en 324 comentarios) poniendo en alza nuevamente, el debate de la calidad de la edificación en relación con las estrellas (imagen 30).

Imagen 30. Renovación y reapertura del Hotel Alfomar (Hotel Sun Holidays) de 1 estrella



Fuente: Foto autor y extraída de la web corporativa

Línea 2. Gestión unificada de los establecimientos

Otra de las actuaciones de renovación va encaminada hacia la existencia de complejos integrados (tabla 40), con el fin de que puedan compartir equipamientos y servicios y sirvan como una sola propiedad de explotación. Se trata de realizar una gestión unificada de los mismos, contribuyendo, de este modo, a mejorar el “portafolio” turístico teniendo en cuenta los efectos de aprovechar los espacios y recursos existentes de las instalaciones dado las limitadas superficies que justifica dichas intervenciones (imagen 31).

Tabla 40. Proyectos de renovación previstos de unificación en el destino

Establecimiento	Categoría final	Tipo Proyecto	Actuación prevista
H. Tropical+Ap. Park Plaza	4*	Rehabilitación y mejora	Unificación de ambos establecimientos para formar una única unidad de explotación. Centro de Bienestar sala de sauna, masajes y Pilates). Nuevo aparcamiento
H. Marquesa + H. Condesa	4*	Rehabilitación	Aumento categoría de 3* a 4*, y unificación con el H. Marquesa. Espacio expositivo sobre historia del hotel
Apart. Carabella + Apart. Carabella II	3*	Rehabilitación	La ocupación de la parcela por parte de la edificación, y las condiciones volumétricas, son las existentes en la edificación actual, de acuerdo a la licencia conforme a la cual se construyó el establecimiento. Unificación de ambos establecimientos para formar una única unidad de explotación.
Apart. Bambi + Hotel Astoria	3*	Rehabilitación, mejora y unión unidad de explotación	Unificación de ambos establecimientos para formar una única unidad de explotación. Los Apartamentos aumentan de categoría a hotel de 3*, actual categoría del hotel Astoria

Fuente: Elaboración propia a partir de las actuaciones en el espacio privado del PMM

Imagen 31. Remozamiento interior Apartamento Bambi con conexión con Hotel Astoria



Línea 3. La tematización de la oferta turística

Los hoteles Marte, Marquesa y San Telmo se han convertido en los “proyectos piloto” de la implementación del proyecto NOSOLOCAMAS. Se trata de una iniciativa de ASHOTEL, el Consorcio de Rehabilitación del Puerto de la Cruz y Turismo de Tenerife, con el fin de identificar oportunidades para nuevos modelos de negocio en el ámbito hotelero acordes con el PMM. Supone una iniciativa dirigida a renovar las instalaciones, planteando su especialización en función de un determinado modelo de negocio; de esta forma, aportar un valor añadido ofreciendo productos y servicios adaptados a esas necesidades a la par de una mayor rentabilidad económica para cada hotel. Así, para el Hotel Marquesa se ha planteado que prime el sentido patrimonial e histórico del edificio, con la dotación de espacios que recrearan su legado cultural, fruto de su propia evolución como casa, reconvertida con el tiempo a edificación turística. En el caso del Hotel San Telmo, de 3 estrellas y teniendo en cuenta que el hotel disfrutaba de una excelente ubicación en primera línea de mar, la propuesta de modelo de negocio se concreta en el concepto del mar (imagen 32); para ello, las operaciones de intervención ahondarían en este aspecto, con el fin de proporcionar un mayor nivel de servicios exclusivos asociados a esta temática (terrazas panorámicas, vestíbulo adaptado como acuario, restaurante especializado en productos del mar, etc.).

Imagen 32. Modelo de intervención prevista en la fachada del Hotel San Telmo



Fuente: Anteproyecto de reposicionamiento de Hotel San Telmo (2011)

Finalmente el modelo de negocio del Hotel Marte se centra en el turismo de naturaleza y turismo activo ofreciendo nuevos servicios acordes a esta temática como una tienda especializada en material deportivo, montaña, etc., habitaciones tematizadas y una terraza reconvertida en zona de ambiente; para esta orientación, ha resultado decisiva su localización junto a la estación de autobuses en el centro de la ciudad (imagen 33).

Imagen 33. Modelo de intervención prevista en la fachada del Hotel Marte



Fuente: Anteproyecto de reposicionamiento de Hotel Marte (2011)

Línea 4. La reapertura de los hoteles cerrados

Resulta interesante destacar el interés del Consorcio en evitar la pérdida de plazas turísticas, en cuanto ello conlleva el riesgo de quedar fuera del interés económico de determinados turoperadores. Para ello se plantea la reincorporación a la oferta alojativa de hoteles actualmente cerrados como Los Príncipes, Internacional, Nopal, El Atalaya y el Chiripa (tabla 41 e imagen 34).

Tabla 41. Proyectos de renovación previstos en establecimientos hoteleros cerrados en el destino Puerto de la Cruz

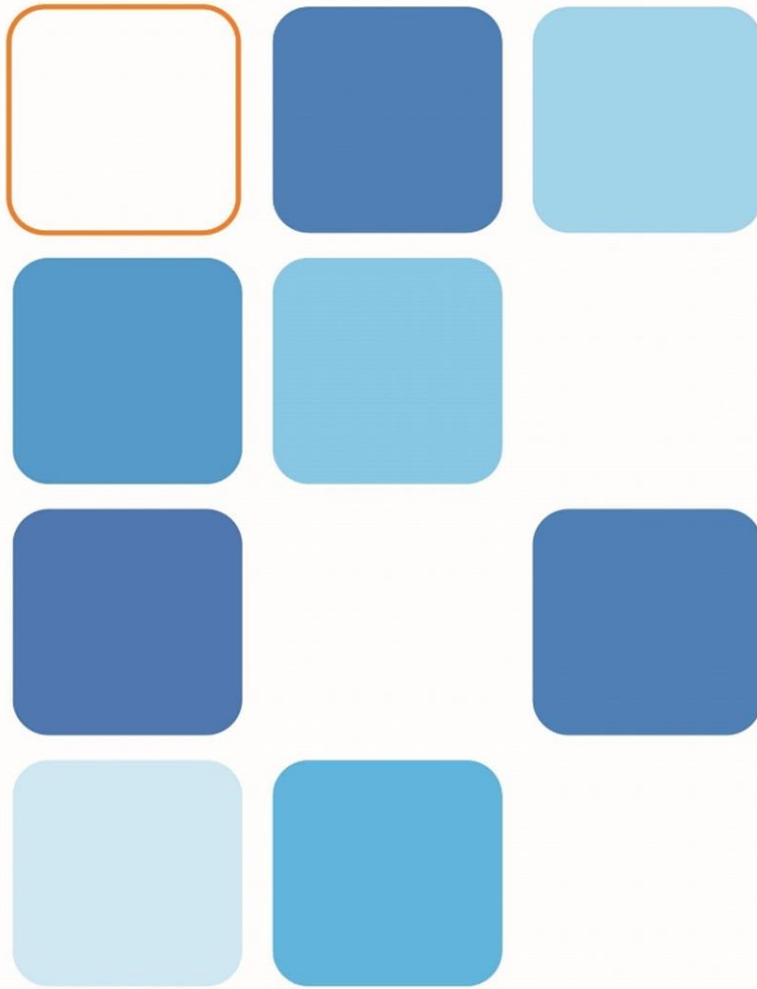
Establecimiento	Categoría	Estado actual	Tipo Proyecto	Actuación prevista
H. Los Príncipes	3*	Cerrado	Rehabilitación y reapertura	-
H. Internacional	3*	Cerrado	Rehabilitación y reapertura	Aumento de categoría de 2 llaves a 3 llaves. Piscina y cafetería.
H. Nopal	3*	Cerrado	Rehabilitación	Posible unificación con el establecimiento colindante para formar una sola unidad de explotación
H. Atalaya	4*	Cerrado	Rehabilitación y reapertura	Posible unificación parcelas con el H. Miramar. Aparcamientos.
H. La Chiripa	4*	Cerrado	Rehabilitación, mejora y reapertura	Posibilidad de rehabilitación integral o de sustitución de las edificaciones existentes. Aparcamientos. Equipamiento complementario

Fuente: Elaboración propia a partir de programa de actuaciones en el espacio privado del PRIT

Imagen 34. Ejemplo de algunos hoteles en la actualidad cerrados en el destino turístico



Fuente: Foto autor. Izq. Hotel Internacional. Dcha. Hotel Nopal



Valoración, conclusiones y recomendaciones del proceso de investigación

6. El proceso de renovación edificatoria para el destino turístico Puerto de la Cruz: ¿realidad o ficción?

6.1 Valoración general del proceso de renovación de la oferta turística del destino

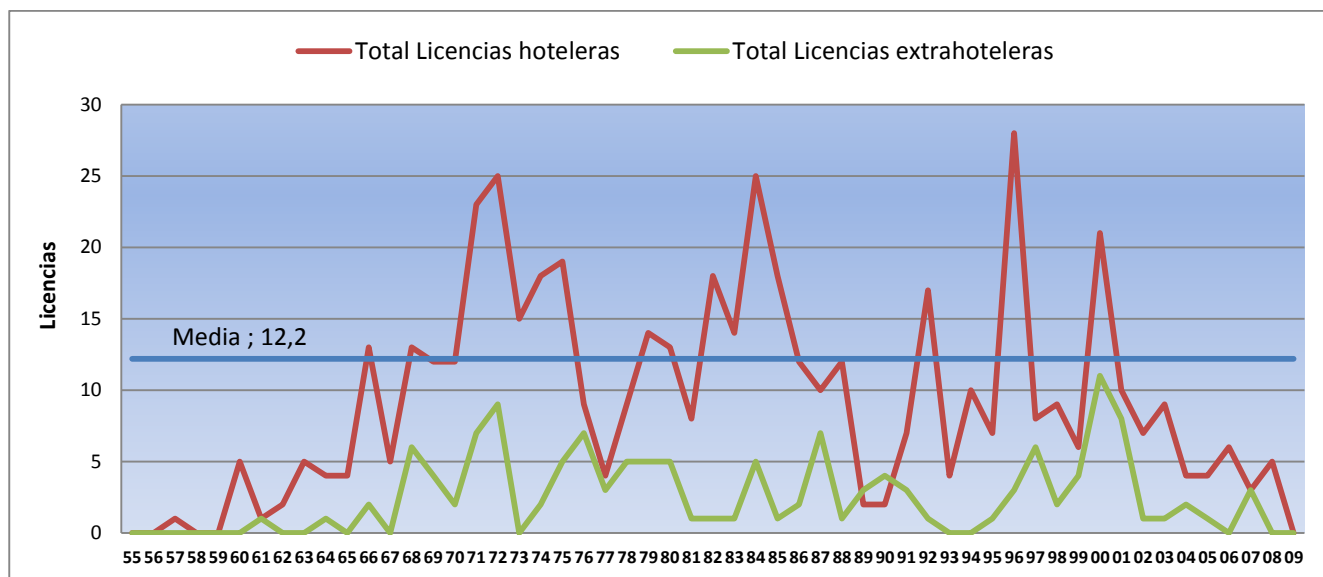
El proceso de renovación de la oferta turística de Puerto de la Cruz ha seguido una dinámica impropia de un destino turístico con una oferta hotelera antigua y con un alto grado de obsolescencia. Lejos de ajustarse a una realidad inherente —punto de partida para un replanteamiento del modelo turístico— basada en una reconversión sistemática de la infraestructura turística, se ha abordado un “ficticio”, e insuficiente proceso de renovación basado en reformas, a modo de “parches”, “una buena dosis de maquillaje” y varios “lavados de cara”. Estos han intentado cubrir la falta de una estrategia coordinada de planificación y gestión de un destino turístico en situación de decadencia.

Este escenario parte de ciertas premisas que resultan necesarias para comprender lo paradójico de lo expuesto con anterioridad y que se sintetizan en las siguientes cuestiones.

En primer lugar, se ha contabilizado 649 licencias de reforma de alojamientos turísticos durante el período de investigación (53 años), (teniendo en cuenta todas las instalaciones) lo que equivale a una media de 12 licencias por año. Ello da cuenta del pobre proceso de renovación turística, sobre todo, si tenemos en cuenta que la media ha sido de 9 actuaciones por establecimiento alojativo y muchas de estas edificaciones han cesado su actividad turística (vía cierre y reconvertidas a residencial) a lo largo del tiempo. Por tanto, aproximadamente el 10% de los establecimientos alojativos existentes en la actualidad han acometido algún tipo de reforma edificatoria en el transcurso de un año. Este dato revela el claro déficit en cuanto al número de reformas necesarias para desarrollar un proceso de renovación “real” (gráfico 38).

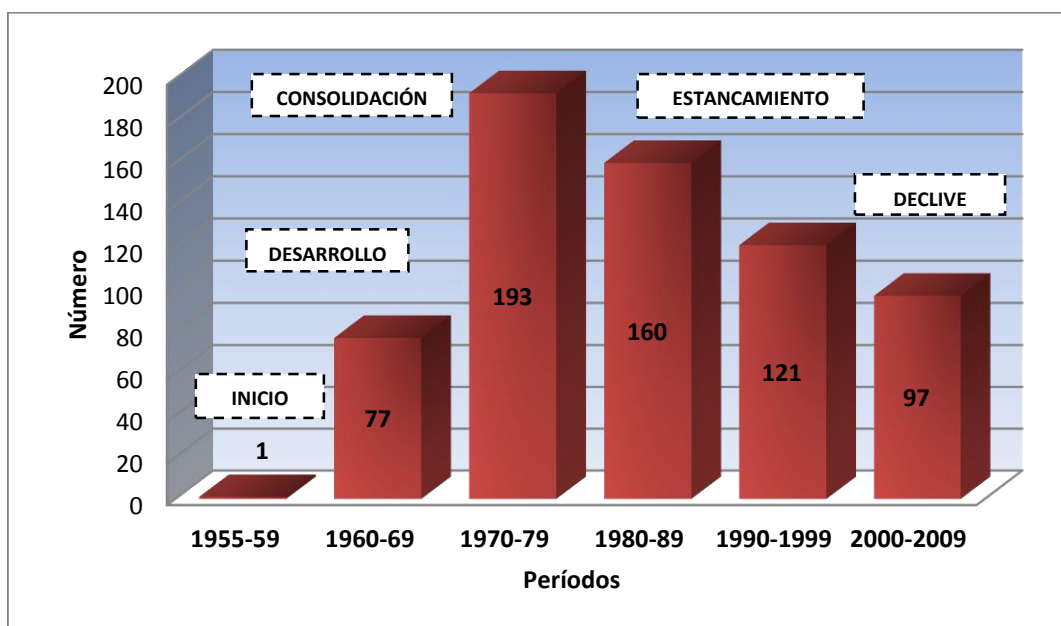
En segundo lugar, teniendo en cuenta la Teoría de ciclo de vida de los destinos turísticos de Butler, existe una relación coherente entre el desarrollo de la fase de estancamiento, iniciada en los años 80, y la progresiva pérdida del número de reformas acontecidas en la infraestructura hotelera (gráfico 39). La evolución de su proceso de renovación edificatoria es “*contra natura*”, encajando perfectamente con las diferentes fases que propone Butler, como ha planteado Álvarez (2004).

Gráfico 38. Evolución del número de licencias por modalidad (1955-2009)



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

Gráfico 39. Evolución de licencias de reforma en el destino turístico Puerto de la Cruz y su relación con la Teoría de Butler



Fuente: Gerencia de Urbanismo y Archivo municipal del Ayto. de Puerto de la Cruz. Elaboración propia

En tercer lugar, las reformas que se han llevado a cabo en los establecimientos hoteleros se corresponden mayoritariamente a obras menores, de mantenimiento y conservación, representando el 80% del total de reformas. Se trata por tanto, de un proceso de renovación edificatoria marcado principalmente por las “tres pes”, con pequeñas obras de sustitución, acondicionamiento y decoración de los edificios turísticos y, por tanto, lejos de acometer reformas que aumentasen el grado de calidad de los propios establecimientos hoteleros.

En cuarto lugar, atendiendo a los principios y objetivos de las DOT y sucesivas leyes en materia de política pública turística en Canarias, la renovación de la oferta turística en este destino no ha tenido el éxito esperado. Pese a lo expuesto, hay que valorar positivamente la constitución y gestión del Consorcio de Rehabilitación Turística de Puerto de la Cruz, que parece haber generado un cambio de tendencia y visos de esperanza para este sector.

Por último, la situación de obsolescencia del destino y de numerosos establecimientos alojativos es consecuencia de una serie de condicionantes o factores, entre los que destacamos los siguientes:

- La inexistencia de una estrategia coordinada entre los diferentes actores con competencias en el escenario turístico para impulsar un verdadero plan de renovación (administraciones, patronales hoteleras, empresas, ciudadanía, etc.)
- La elevada inestabilidad política en el seno de la corporación municipal a lo largo de la historia del destino que ha imposibilitado articular una estrategia planificada para la transformación del destino.
- Las dificultades de adaptación y cumplimiento de la normativa turística (edificabilidad, densidad de parcela, estándares turísticos, seguridad, etc.) por parte de los establecimientos turísticos. Estos han imposibilitado en muchos casos, acometer ciertas operaciones de renovación (aumento del tamaño habitaciones, redistribución del espacio, etc.) o incorporación de nuevos servicios que mejoren la oferta (SPA, salones de ocio, instalaciones deportivas, piscinas, etc.).
- La escasez de inversiones público-privada y el elevado coste de las reformas por lo que, *“sólo en condiciones bajo las que se puede recuperar vía precio de contratación el esfuerzo financiero realizado, la empresa tendrá incentivos a adoptar una estrategia de renovación de su producto”* (González, León y Padrón, 2006).
- El predominio de alojamientos turísticos gestionados de forma independiente, donde se suele dar otros patrones de ejecución, aunque con un menor número de reformas, dirigidas a mejoras estructurales de la edificación o el aumento de su calidad.
- La falta de incentivos y programas de ayudas para la renovación a lo largo de los años, especialmente en los momentos de crisis. Si bien, en la actualidad existen numerosos instrumentos de apoyo e incentivos con créditos blandos para la renovación edificatoria en base a los diferentes planes autonómicos y estatales dirigidos al sector turístico, como el Plan de el Plan Integral de calidad del turismo español (PICTE, 2000-2006), El Plan Renove Turismo (2008) o el Plan Horizonte 2020, parece no haber estimulado el compromiso público-privado necesario para la reinención del destino turístico.

Considerando lo expuesto anteriormente, deducimos que los establecimientos turísticos hoteleros y extrahoteleros de Puerto de la Cruz, presentan un déficit importante en cuanto al número de reformas ejecutadas. En este sentido, podemos señalar que su estado actual, es resultado de la incapacidad para solventar las debilidades del escenario turístico y, por lo tanto, del nivel de deterioro y obsolescencia, el cual se agrava continuamente por el factor tiempo y la escasez de intervenciones estratégicas. Desde este contexto, queda documentado que en el “proceso de renovación edificatoria” de la ciudad portuense, la ficción supera a la realidad.

6.2 Valoración del cumplimiento de los objetivos e hipótesis marcados en el trabajo de investigación

Los resultados obtenidos en el apartado de análisis, permiten valorar nuestro objeto de estudio, así como comprobar la validación de las hipótesis enunciadas. De esta forma, obtendremos, a modo de síntesis, la valoración del proceso de renovación edificatoria en el destino Puerto de la Cruz.

6.2.1 Valoración del cumplimiento de los objetivos

Partiendo de la base que el objetivo general de esta investigación, analizar el proceso de renovación de la infraestructura turística a partir de los tipos de reforma, los resultados nos han acercado de manera integral y científica a esa meta. Con este documento de investigación, se han inventariado todas las licencias urbanísticas en materia turística, un total de 649, para abordar los tipos de reformas que se han llevado a cabo en la infraestructura hotelera y extrahotelera. Para ello, el planteamiento metodológico ha resultado imprescindible para el cumplimiento de este objetivo.

Así pues, se ha podido conocer la evolución del destino, identificando, el grado de renovación de sus alojamientos turísticos. Se ha identificado los tipos de reforma acometidas en las edificaciones, dónde, cuándo y su relación con el hecho de que Puerto de la Cruz sea un destino turístico con experiencia. Se han analizado las operaciones de renovación más significativas e identificado los distintos factores (legislativa, económica, política, etc.) que han venido condicionando un mayor impulso de la renovación en las edificaciones. Finalmente, se ha constatado el papel del Consorcio en el proceso de modernización de la oferta de alojamiento turístico, favoreciendo en los últimos años un escenario de concertación con los actores privados para motivar las reformas integrales y mejorar la calidad de los establecimientos.

6.2.2 Resultado de la confirmación o refutación de las hipótesis planteadas en el trabajo de investigación

El estudio exhaustivo del proceso de renovación de la oferta turística nos ha proporcionado la oportunidad de acercarnos a la situación que han experimentado. Desde esta perspectiva, hemos podido establecer varias consideraciones que de forma resumida dan respuesta a las hipótesis planteadas para este trabajo de investigación.

Hipótesis 1.

La evolución histórica de ejecución de proyectos de renovación edificatoria en la oferta de alojamiento turístico del Puerto de la Cruz supone un déficit de renovación importante por cuanto ha sido inferior a las necesidades reales de modernización y mejora de las edificaciones turísticas del destino.

El resultado del proceso de renovación en la oferta turística de Puerto de la Cruz demuestra una total inadecuación de las reformas materializadas a una oferta turística con una media de edificación de más 30 años de antigüedad. Si bien la tendencia natural indicaba que el número de proyectos de renovación tendría que haber aumentado con el paso del tiempo, los resultados demuestran que se ha producido una disminución drástica del número de reformas (especialmente a mediados de los 80). Ello revela la insuficiencia de estas operaciones para abordar un proceso real de modernización de la oferta con mínimas garantías de éxito para aumentar y mejorar la calidad de la infraestructura turística y, en consecuencia, del destino turístico. Con todo ello, se entiende la hipótesis como corroborada.

Hipótesis 2.

Las renovaciones de los alojamientos turísticos en áreas turísticas maduras como Puerto de la Cruz sirven para mantener su competitividad. Su ausencia lo excluye del mercado procediendo a su depreciación. Las operaciones son las que hubiera permitido que el destino se adecuara a los cambios en la demanda

En términos generales, las operaciones materializadas hasta el momento, más que instar hacia la modernización real de las instalaciones, se han basado en reformas orientadas al mantenimiento y conservación o al obligado cumplimiento de la normativa. Ello explica, que gran parte de los establecimientos se encuentren en la actualidad en un estado de deterioro u obsolescencia físico y/o funcional, perjudicando al propio sector y potenciando la pérdida de imagen del propio destino turístico.

Los resultados han demostrado que el escaso activismo por los procesos de renovación de la oferta turística ha ido en paralelo a la falta de coordinación y compromiso entre los actores del escenario turístico para abordar un plan de acción acorde con las necesidades reales del destino. Por esta razón, el número y tipología de las reformas acometidas han estado condicionadas por las fluctuaciones y los movimientos políticos a diferentes escalas competenciales.

Por ello, muchas de las operaciones de renovación han sido básicamente de mantenimiento de las edificaciones, obviando de esta forma, aquellas que derivaran mejoras integrales que determinara un riesgo empresarial elevado y, por tanto, escasas opciones de reinversión del capital cuando por la parte institucional, no había una respuesta clara en torno a la modernización, mejora y competitividad de los espacios públicos. Si a estas circunstancias le sumamos el proceso de deterioro paulatino que ha venido experimentando el destino desde mediados de los 80, las dificultades derivadas de las diferentes crisis económicas en términos de ocupación, rentabilidad e inversión en el destino, lo costoso de la renovación y la dificultad para conseguir créditos blandos por parte del empresariado, el resultado que obtenemos es la obsolescencia y deterioro físico y funcional de una oferta turística a la par del propio destino.

Hipótesis 3.

La materialización de licencias para la renovación de la oferta de alojamiento turístico ha ido disminuyendo de forma significativa en relación con la política turística promulgada por parte del Gobierno de Canarias (leyes y decretos) desde comienzos del año 2000, en materia de renovación de espacios turísticos en situación de deterioro u obsolescencia.

Los resultados demuestran en la última década un descenso en el número de licencias de renovación de la oferta de alojamiento. Esta contención está relacionada con una inadecuación de la política turística del Gobierno de Canarias a la “singularidad” del destino Puerto de la Cruz, fundamentalmente, derivados de los problemas de la edificabilidad y cumplimiento de los estándares turísticos. Estos hechos, junto a la crisis económica y la explosión de la burbuja inmobiliaria han resultado factores determinantes para entender como este marco jurídico ha condicionado y propiciado la contención del proceso de renovación. Aún así, cabe matizar que, aunque este período haya sido el de menor actividad, la promulgación de la Ley 2/2013 sobre renovación y modernización turística junto al papel desarrollado por parte del Consorcio con el PMM parecen significativos para generar una mayor actividad durante los próximos años.

6.3 Conclusiones finales

Puerto de la Cruz resulta un escenario complejo e incierto. A la espera de la aprobación definitiva del PMM del destino y el casi medio centenar de actuaciones de renovación en el espacio

privado que han sido adelantadas, a día de hoy, es difícil extraer conclusiones sobre el futuro del destino. No obstante, se vaticina ciertos aires de optimismo sobre la reorientación real del destino y la modernización de la oferta turística. Sin lugar a dudas, el tiempo determinará si este nuevo período de profundos cambios económicos afianzará y motivará al sector privado a la renovación de las instalaciones en estrecha colaboración con el ente público. En cualquier caso, los buenos datos registrados en 2014, en relación con el empleo, la ocupación hotelera y la rentabilidad en el destino, auguran “brotes verdes” que parecen verse como una ruptura total con la imagen de obsolescencia y deterioro del actual Puerto de la Cruz.

A pesar de lo expuesto anteriormente, la realidad contrastada a lo largo de la investigación nos ofrece ciertas conclusiones que aun siendo “pesimistas” y duras, sintetizan y explican la situación actual de obsolescencia de gran parte de la oferta turística de alojamiento de Puerto de la Cruz. Sin lugar a dudas, la crisis de modelo de un destino puede poner en “jaque” las estrategias de reposicionamiento del sector privado ante la falta de definición de unos objetivos turísticos de forma consensuada. Tales conclusiones se resumen en las siguientes:

1. El análisis del proceso de renovación edificatoria en los establecimientos hoteleros y extrahoteleros ha permitido constatar que el destino turístico Puerto de la Cruz se encuentra en una fase de declive, caracterizado por un modelo turístico basado en la inexistencia de una estrategia de gestión en materia de transformación de la infraestructura. En este sentido, la concepción del fenómeno de la obsolescencia en la actual estructura territorial del destino es consecuencia de la propia organización y articulación del espacio y, por ende, el modelo turístico que se ha llevado a cabo durante las últimas décadas.
2. El actual modelo turístico (a falta de la aprobación y desarrollo del PMM) evidencia una clara pérdida de identidad que no parece adecuada para las expectativas de un mercado turístico con constantes cambios de paradigmas y tendencias. Esta circunstancia ha generado que el destino turístico se haya estancado paulatinamente dentro de un segmento de mercado a bajo coste. Asimismo, ha imposibilitado establecer una estrategia clara de renovación urbana, que ahondara en un replanteamiento serio del propio escenario turístico, en la elaboración, desarrollo y gestión de la oferta existente, unas mínimas garantías de éxito para aumentar la calidad de las edificaciones turísticas.
3. Desde esta perspectiva, las diferentes opiniones sobre los establecimientos turísticos versadas en los portales de reservas hoteleras de mayor difusión en la web han

evidenciado que el grado de satisfacción del cliente en los factores de *push factors* —*elementos intangibles*— (hospitalidad, atención, cordialidad, ambiente...) han sido positivo, mientras que en los *pull factors* —*elementos tangibles*— (estado de la edificación, tamaño de las habitaciones, mobiliario, servicios mínimos, restauración...) mayoritariamente se alude a la necesidad de renovación de las edificaciones por estar “obsoletas” y no adecuarse a los estándares mínimos de calidad turística exigidos en la actualidad.

4. Considerando lo expuesto anteriormente, el turismo receptor del destino turístico Puerto de la Cruz en la actualidad se caracteriza por una escasa segmentación del mercado, basada fundamentalmente en tres ejes. Un mercado consistente en turistas repetidores que cuentan con un elevado nivel de fidelización al establecimiento hotelero y motivado por la búsqueda de descanso y tranquilidad. Un segmento generalmente mayor de 65 años perteneciente al mercado tradicional del centro y norte de Europa generalmente hospedados en los hoteles con mayor grado de reconocimiento de la ciudad. En segundo lugar, un producto turístico basado en el turismo organizado con paquete turístico estandarizado por “grupos (jóvenes o estudiantes), parejas y familias”, fundamentalmente de nacionalidad española y motivados por un destino clásico de “sol y playa” que garantiza una serie de prestaciones y atractivos concretos y que mantienen un grado de ocupación elevado a bajo coste a gran parte de los hoteles durante los períodos estivales. Finalmente el mercado de mayores, donde el destino turístico se ha posicionado históricamente como referente en el mercado nacional a precios “reducidos”.
5. Ante la pérdida de competitividad del destino turístico se ha podido evidenciar que los establecimientos hoteleros de la ciudad han tenido que reducir sus tarifas para mantener unos niveles mínimos de ocupación bajo la presión de turoperadores y agencias de viajes, e incluso han tenido que llegar a la venta de unidades alojativas para hacer frente a la situación crítica del sector. Esta fase de estancamiento prolongado en el tiempo ha propiciado una progresiva reducción de las inversiones en el espacio público y privado que ha desencadenado una escasa actividad de renovación de la edificación y ha contribuido al deterioro del mismo.
6. Las reformas de los establecimientos hoteleros continúan cumpliendo un patrón generalizado de escasez en la totalidad de la infraestructura hotelera con una ratio que va desde ninguna a un máximo de 31. Su distribución espacial ha estado marcada por

su homogeneidad por todo el espacio turístico. Sin embargo, la zona más dinámica en cuanto al número es la del Casco de la ciudad y Martiánez —en base a un mayor número de hoteles—, situándose las cifras máximas en hoteles de 3 y 4 estrellas y apartamentos de 3 llaves que representaban gran parte de las reformas realizadas en el destino turístico.

7. Los hoteles de mayor cualificación (4 y 5 estrellas) representaban un 66% del total de reformas con un 33% para los de baja cualificación (1, 2 y 3 estrellas), indicando un menor grado de ejecución para estos hoteles.
8. Las obras ejecutadas en el destino turístico han sido de estricta obra menor, dirigidas al mantenimiento y conservación de las edificaciones siendo definidas como las reformas de las “tres pes” en detrimento de obras de tipo integral.
9. En cuanto a la política llevada a cabo para ejecutar obras de tipo estructural hay que destacar que únicamente se han podido contabilizar reformas integrales en 15 instalaciones con posterioridad a 1995. Esta cifra denota el escaso proceso rehabilitador en la infraestructura de alojamiento turístico a raíz del debate surgido sobre la renovación edificatoria en destinos maduros. La mayoría de obras estructurales se han concentrado en determinados hoteles, como el Tigaiga, Marquesa, Botánico, Monopol y Las Águilas, y más recientemente, en el Beatriz Atlantis, Bahía Príncipe San Felipe, Luabay Tenerife o Be Live Orotava, donde se han realizado las operaciones de renovación de mayor consideración del destino turístico.
10. Los establecimientos hoteleros de baja cualificación (1, 2, y 3 estrellas) presentan un mayor porcentaje de reformas de tipo estructural que los de alta cualificación en proporción al número total de hoteles.
11. Casi la totalidad de las reformas se concentran en establecimientos hoteleros construidos con anterioridad a 1975. No obstante, si bien parece que este dato es obvio y carece de sentido científico, despeja otro resultado derivado de la propia investigación: en función de la tendencia de este período, las sucesivas secuencias temporales han tenido un menor peso relativo en cuanto al número de reformas acometidas y, por tanto, una disminución clara de la actividad en materia de rehabilitación de las edificaciones en la actualidad con respecto a etapas anteriores.

12. Considerando la anterior premisa, podemos indicar que en el destino turístico Puerto de la Cruz casi la totalidad de la infraestructura hotelera (80%) tiene más 30 años de antigüedad pero el estado de las edificaciones no es homogéneo para todos por lo que se puede determinar una doble lectura; por un lado, el destino turístico cuenta con un grupo escaso de hoteles “selectos” que han sabido reciclarse continuamente a los cambios propios del sistema turístico, planificando exhaustivamente las estrategias de renovación en función del perfil del cliente, el producto ofrecido y las necesidades, encontrándose bien posicionados dentro del mercado nacional e internacional; en este sentido, hablamos de hoteles antiguos pero no “viejos u obsoletos”. Por otro lado, el resto de las edificaciones hoteleras que podríamos denominar “obsoletas”, aunque algunas han intentado modernizar sus instalaciones, no han llegado nunca a encajar una relación coherente entre la oferta y la demanda, perdiendo, de este modo, la capacidad de fijar objetivos claros, estando abocados al mercado turístico de bajo coste.

6.4 Recomendaciones y retos del futuro

Desde nuestra labor investigadora, este trabajo de investigación nos ha permitido seguir ahondando en la línea de investigación de renovación de la oferta de alojamiento turístico desarrollada por el grupo de investigación ReinvenTUR de la Universidad de La Laguna desde el campo de la geografía. Desde esta perspectiva, la presente investigación no se concibe como un punto y final sino como parte de un proceso participativo y activo de carácter multidisciplinar (geografía, economía, turismo, antropología, sociología, arquitectura y derecho) donde la transferencia de conocimiento a la sociedad a través de la colaboración con otras instituciones forma parte del ADN del mismo. En este sentido, este documento no resulta definitivo en la medida que se han ido obteniendo nuevos avances en materia de renovación hotelera en los últimos años en el destino que abren nuevos interrogantes que deberán ser respondidos con el tiempo, por cuanto queda mucho por hacer en esta línea de investigación.

Sin lugar a dudas, el futuro de Puerto de la Cruz es incierto. No obstante, cabe una mínima esperanza que se ha ido depositando en la figura del Consorcio de Rehabilitación, que, en la actualidad, resulta clave en el proceso de “resurrección turística” del destino turístico y en la de la renovación edificatoria de los propios establecimientos. En este contexto y como parte del presente proceso de investigación nos atrevemos a recomendar el estudio y evaluación de una serie de acciones dirigidas a la mejora del destino y, por tanto a la de la oferta turística.

Acciones de mejora sobre el espacio público

1. Agilizar la aprobación y el desarrollo de las propuestas derivadas del PMM para implementar el nuevo modelo territorial y turístico del destino.
2. Reflexionar sobre el papel que está desempeñando el destino turístico dentro del mercado actual e insistir en la dinamización de los nuevos productos turísticos derivados de la marca *Puerto de la Cruz Xperience* para identificar los segmentos de mercado potenciales acordes al nuevo posicionamiento del destino.
3. Fortalecer y dar visibilidad a la nueva marca del destino y el posicionamiento basado en productos relacionados con el turismo activo, la naturaleza y la salud.
4. Seguir potenciando desde la figura del Consorcio las relaciones de los diferentes poderes públicos-privados, los diferentes sectores de actividad, los agentes socioeconómicos y demás componentes del escenario turístico, con el fin de llevar a término el conjunto de actuaciones prevista en el espacio público.
5. Implantar un sistema de control municipal de los niveles de satisfacción de los turistas en materia de infraestructura turística, comercio y restauración.
6. Hacer efectivo las actuaciones de mejora de la peatonalización, supresión de barreras físicas, tráfico rodado, limpieza, mantenimiento de jardines y decoración, iluminación, seguridad, y creación o mejora de espacios verdes, contribuyendo a una mejor satisfacción del turista.
7. Apoyar e incentivar al sector empresarial para diversificar, mejorar y modernizar el tejido productivo de las actividades mayoristas y minoristas.
8. Gestionar y promover la instalación de actividades comerciales de “grandes firmas” autonómicas e internacionales en puntos estratégicos de la ciudad con el fin de contribuir a un mayor efecto de atracción del turista y por tanto un mayor gasto diario dotando de un mejor “estatus comercial” al destino turístico.
9. Apremiar la ejecución y adecuación de la estación de autobuses existente con el fin de otorgar un servicio mínimo de calidad a los visitantes y turistas que entran y salen de la ciudad a través de esta infraestructura.
10. Mejorar la conectividad de la red de transportes público de la ciudad con los aeropuertos de la Isla.

11. Subsanan el déficit de plazas de estacionamiento en la ciudad a través de la creación de aparcamientos subterráneos en puntos estratégicos.
12. Promover y divulgar el conocimiento y tratamiento de los recursos turísticos endógenos de la ciudad a través de cursos, seminarios, congresos o rutas temáticas para transformar un patrimonio pasivo en activo.
13. Potenciar y apoyar la oferta complementaria existente y promover concursos de ideas empresariales para la creación de nuevos productos de calidad que complementen los ya existentes.
14. Promover y apoyar las acciones que favorezcan la oferta cultural de la ciudad —cine, teatro, conciertos, danza, museos, bibliotecas, exposiciones— con el fin de subsanar el déficit existente en la actualidad para este destino turístico.

Acciones de mejora sobre la edificación

15. Crear una base de datos actualizada y actualizable con las licencias urbanísticas de reforma dirigidas al sector hotelero, extrahotelero y de oferta complementaria dentro del Área de Urbanismo del Ayuntamiento del Puerto de la Cruz con el fin de establecer un sistema que permita el conocimiento del mismo y aumentar el grado de control de la infraestructura en materia de renovación.
16. Aumentar los niveles de vigilancia y control en las edificaciones turísticas para prevenir aquellas reformas u obras que se acometen ilegalmente y que no constan dentro del registro municipal salvaguardando de esta forma los intereses comunes de todo el sector turístico.
17. Estudiar la posibilidad de implantar un “Observatorio de satisfacción del cliente” de personalidad pública con competencias de acción vinculante en base a los comentarios, opiniones y propuestas de mejora versadas por los turistas para establecer un sistema anti-obsolescencia de las edificaciones turísticas.
18. Hacer efectivo las “excepciones” derivadas del PMM para adaptar los establecimientos turísticos al Plan General de Ordenación del Puerto de la Cruz y el reglamento de los estándares turísticos actuales con el fin de corregir las deficiencias detectadas, número de plantas permitidas, déficit de aparcamiento, déficit de piscinas, etc. que se encuentran en la actualidad fuera de ordenación.

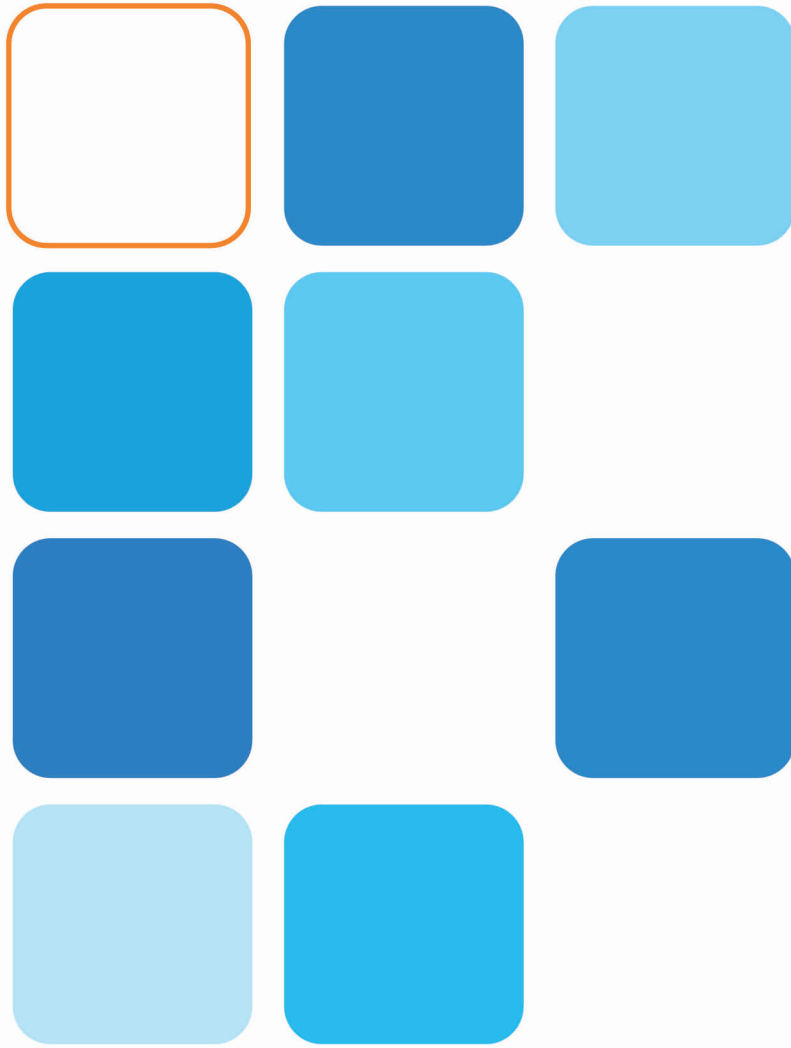
19. Fomentar, asesorar y contribuir a un cambio de mentalidad del proceso de renovación edificatoria pasando de reformas de las “tres pes” a un sistema de reformas de tipo integral, donde se intervenga tanto en la parte física como en la funcional.
20. Proponer cuantos concursos de ideas sean necesarios para la reconversión de aquellos establecimientos turísticos cerrados o en estado de semi-abandono para convertirlos o darle nuevos usos.
21. Promover, desarrollar y continuar el Proyecto Nosolocamas para favorecer la adhesión al programa de aquellos hoteles con mayores síntomas de obsolescencia y poderles asesorar técnica, jurídica y económicamente para adecuar su modelo de negocio en función de su categorización y tipo de producto que ofrece y tener mínimas garantías de éxito y rentabilidad económica.
22. Promover un nuevo concepto de clasificación de los establecimientos hoteleros de baja cualificación —1 a 3 estrellas— a partir de su localización, tamaño y servicios que ofrece, basados en hoteles “chic”, de “diseño” o de “trato exclusivo” con el objetivo de crear diferentes tipologías de hoteles de gama alta en función de los segmentos del mercado, reinvirtiendo el concepto de que la categorización equivale a la calidad y favoreciendo en este caso, la mejora de la imagen del destino y el crecimiento económico de estos hoteles.
23. Formar a los encargados de los establecimientos turísticos en el campo de la accesibilidad turística con el fin de aplicar progresivamente las acciones que mejoren las condiciones de accesibilidad y servicios de un turista con cualquier tipo de discapacidad.
24. Apoyar al sector empresarial para que canalice la renovación edificatoria a través de la Reserva para Inversiones de Canarias (RIC) con el fin de dotarlo de un instrumento fiscal que incentive el ahorro empresarial y su conversión en inversión productiva.
25. Difundir y acercar desde los poderes públicos el conocimiento de las ayudas, subvenciones y demás prestaciones para la mejora de los establecimientos alojativos, incidiendo de forma especial.
26. Implantar un Sistema de gestión de la calidad turística y medioambiental de carácter público con aplicación obligatoria y revisión anual en los establecimientos turísticos

de la ciudad con el fin de dotar el destino turístico de un instrumento de control para la mejora de las edificaciones.

27. Recuperar y gestionar a través de oferta cultural o museística aquellos establecimientos turísticos “históricos” que alojaron a numerosos viajeros, cronistas y personalidades ilustres de siglos pasados con el fin de contribuir a rescatar un recurso turístico endógeno desconocido y añadirlo a la oferta complementaria del destino turístico.

Acciones de mejora sobre el entorno

28. Mejorar la accesibilidad y señalización con los núcleos y barrios fuera del centro de la ciudad.
29. Potenciar los recursos turísticos fuera del centro urbano de la ciudad a través de su difusión.
30. Articular la oferta turística de la ciudad con los atractivos del Valle de La Orotava para contribuir a la creación de un circuito turístico estratégico
31. Potenciar y en caso necesario prolongar el corredor costero de la ciudad para la práctica de trekking, bicicleta, patinaje y otras actividades.
32. Acondicionar y rescatar los elementos naturales que posee la ciudad como los barrancos o la ladera de la zona de Martíáñez.
33. Impulsar y promover el desarrollo de actividades acuáticas y de aire fomentando el hecho de que la ciudad esté abierta al mar.



Bibliografía

Estilo de cita: American Psychological Association 6th Edition

Bibliografía específica sobre la reestructuración y renovación de destinos turísticos

AGARWAL, S. (1997). The Resort Cycle and Seaside Tourism. An Assessment of its Applicability and Validity, *Tourism Management*, vol. 18, nº 2, págs. 65-73.

AGARWAL, S. (2002). La reconversión del turismo costero. El ciclo de vida del destino turístico, *Annals of Tourism Research en español*, vol. 4 (1), pp. 1-36.

AGARWAL, S. (2002). Restructuring seaside tourism. The resort lifecycle, *Annals of Tourism Research*, 29, pp. 5-55.

AGARWAL, S. (2006). Coastal Resort Restructuring and the TALC Model, en Butler, R.W. (Ed.). *The tourism area life cycle. Conceptual theoretical Issues*, Channel View Publications.

AGARWALL, S. (2007). Institutional change and resorts capacity. The case of Southwest English coastal resorts. En *Managing coastal tourism resorts. A global perspective*, Agarwal y Shaw, eds, Clevedon, Channel View.

AGRAWAL, S., and BRUNT, P. (2006). Social exclusion and English seaside resorts. *Tourism Management*, Vol. 27, pp. 654-670

AGARWALL, S., y SHAW, G. (2007). *Managing coastal tourism resorts. A global perspective*, Clevedon, Channel View. 326 páginas.

AGUILÓ, E., y ALEGRE J. (2004). La madurez de los destinos turísticos de sol y playa. El caso de las Islas Baleares, en *Papeles de Economía Española*, nº 102, pp. 250-270.

AGUILO, E., ALEGRE, J. y SARD, M. (2005). The persistence of the sun and sand tourism model. *Tourism Management*, 26(2).219-231.

AGUILÓ, E., ALEGRE, J. y JUANEDA, C. N. (2002). El futuro de los destinos turísticos maduros. ¿mantenimiento o declive?, en Valdés, L.; Monfort, V.; Pulido, J. I. y Del Valle, E. (coord.). *VI Congreso AECIT. Nuevas tendencias de ocio y turismo. Su especial problemática en destinos singulares*. Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo. Jaén, pp. 317-328.

ANDRIOTIS, K. (2001a). Strategies on Resort Areas and their LifeCycle Stages. *Tourism Review*, 56(1/2). 40-43.

ANDRIOTIS, K. (2001b). Tourism Planning and Development in Crete. Recent Tourism Policies and their Efficacy. *International Journal of Sustainable Tourism* 9(4).298-316.

ANDRIOTIS, K. (2003). Tourism in Crete. A form of modernisation. *Current Issues In Tourism*. 6(1). 23-53.

ANDRIOTIS, K. (2006). Hosts, guests and politics. Coastal resorts morphological change. *Annals of Tourism Research*, 33, 1079-1098

ANDRIOTIS, K. (2010). The tourism life cycle. An overview of the Cretan case. Disponible en http://tour.teipat.gr/Files/Synedrio/Conference%20Articles/Andriotis_paper%5b1%5d.pdf

- ANSOFF, H. (1965). *Corporate Strategy*. McGraw-Hill, New York.
- ANTÓN, S. (1993). Consideraciones sobre la reordenación y revitalización de núcleos turísticos. Revisión de procesos y experiencias, *Papers de Turisme*, nº 11, pp. 33-47.
- ANTON, S. (1996). El parque temático Port Aventura. Estrategia de producto para la reestructuración de núcleos turísticos consolidados en Cataluña. *Estudios turísticos*, ISSN 0423-5037, Nº. 130, 1996, págs. 7-36
- ANTON, S. (1997). Reestructuración hotelera en destinos turísticos consolidados. Análisis del sector central de la Costa Dorada de Tarragona, *Papers de Turisme*, núm. 27, pp. 7-27.
- ANTON, S. (1998). La urbanización turística. De la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística. *Doc. Anàl. Geogr.* 32, 1998 17-43
- ANTÓN, S. (1999). El desarrollo de los parques temáticos en un contexto de globalización, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* 28. 85-102.
- ANTÓN, S. (2002). Los parques temáticos histórico-culturales como oferta turística específica y complementaria, en Memoria del IV Congreso Andaluz de Turismo. Junta de Andalucía. Sevilla. pp. 161-176.
- ANTON, S. (2004). De los procesos de diversificación y cualificación a los productos turísticos emergentes. Cambios y oportunidades en la dinámica reciente del turismo litoral, *Papeles de Economía Española*, 102, pp. 316-332
- ANTON, S. (2007). *The global theme park industry*. CABI, Wallingford y Cambridge, 2007.
- ANTON, S. (2011). Dinámicas de reestructuración de los destinos turísticos litorales del Mediterráneo. Perspectivas y condicionantes. *Renovación de destinos turísticos consolidados / coord. por Diego López*, 2011, ISBN 978-84-9004-101-7 , págs. 23-40
- ANTON, S. (2012). *10 Lecciones sobre turismo. El reto de reinventar los destinos*. Editorial Planeta. 2012. ISBN. 978-84-08-00401-1
- ANTÓN, S., y GONZÁLEZ, F. (2008). *A propósito del turismo. La construcción social del espacio turístico*. Editorial UOC, 2008. ISBN 978-84-9788-574-4
- ÁVILA, M.A., GÁNDARA, J.M., HARO, M., y HARO, C.S. (2006). Oportunidades y propuestas para la diversificación de un tradicional destino de sol y playa a un destino de ocio activo. Un análisis del caso de Florianópolis, Brasil, en IX Congreso de Turismo Universidad y Empresa. Sol, playa y Turismo residencial, (López Olivares, D., ed.), Valencia, Tirant lo Blanch, pp. 221-259
- AJUNTAMENT DE CALVIÀ (1995). Calvià Agenda Local 21. Desarrollo y sostenibilidad en los destinos turísticos maduros del litoral mediterráneo. El caso de Calvià en Mallorca (Islas Baleares). Ajuntament de Calvià. Calvià.
- AJUNTAMENT DE CALVIÀ (1999) Calvià Agenda Local 21. La sostenibilidad de un municipio. Plan de acción. 10 líneas de acción estratégicas y 40 iniciativas. Ajuntament de Calvià. Calvià.
- ARCHER, B. (1995). Importance of tourism for the economy of Bermuda. *Annals of Tourism Research*, Volume 22, Issue 4, 1995, Pages 918-930
- ARROM, J.M., y ORDINAS, A. (2011). Reconversión de espacios turísticos maduros. Una aproximación al caso de Ses Figueretes-Platja d'en Bossa (Ibiza). Turismo y Desarrollo

Económico. IV Jornadas de Investigación en Turismo / coord. por José Luis Jiménez Caballero, Pilar de Fuentes Ruiz, 2011, ISBN 978-84-694-5099-4 , págs. 237-261

AYALA, H. (1991). Resort landscape systems. A design management solution. *Tourism Management*, 12(4), 280–290

AYALA, H. (1995). From quality product to eco product. Will Fiji set a precedent, *Tourism Management*, Vol. 16 No. 1, 1995, pp. 39-47

BAGGULEY P. J., MARK-LAWSON, D., SHAPIRO, J., URRY, S. WALBY, and A. WARDE. (1990). *Restructuring Place, Class and Gender*. London. Sage.

BAÑOS CASTIÑEIRA C.J. (1998). La oferta turística complementaria en los destinos turísticos alicantinos. Implicaciones territoriales y opciones de diversificación. *Investigaciones Geográficas* nº 19 pp. 85-103

BAÑOS CASTIÑEIRA C.J. (1999). Modelos turísticos locales. Análisis comparado de dos destinos de la Costa Blanca. *Investigaciones geográficas* nº 21 pp. 35-58

BARDOLET, E., y SHELDON, P. (2008). Tourism in Archipelagos. Hawai'i and the Balearics. *Annals of tourism research*. Vol. 35, No. 4, pp. 900–923, 2008

BARRADO, D (1999). El proyecto de parque temático de San Martín de la Vega en el contexto de la periurbanización de los equipamientos de ocio en Madrid. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, ISSN 0212-9426, Nº. 28, págs. 135-146

BAUM, T.G. (1998). Tasking the exit route. Extending the tourism area life cycle model Current Issues in Tourism 1 (2) 167-175

BAUM, T.G. (2006). Revisiting the TALC. Is There an Off-Ramp? in Butler, R.W. (ed.) *The Tourism Area Life Cycle* Volume 2 Conceptual and Theoretical Issues p.219-230 Clevedon. Channelview Publications.

BEAS SECALL, L. (2012). Los planes de excelencia turística en España (1992-2006). Una apuesta por la revitalización de los destinos. Revisión de su implantación e impactos. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. [En línea]. Barcelona. Universidad de Barcelona, 20 de agosto de 2012, vol. XVI, nº 411. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-411.htm>>. [ISSN. 1138-9788].

BIANCHI, R. (1994). Tourism development and resort dynamics. An alternative approach. In C. P. Cooper, & A. Lockwood (Eds.), *Progress in Tourism, Recreation and Hospitality Management* (Vol. 5, pp. 181-193). Chichester. Wiley.

BIANCHI, R. (2004). Tourism Restructuring and the Politics of Sustainability. A Critical View From the European Periphery (The Canary Islands) *Journal of Sustainable Tourism*, 2004, Vol.12(6), p.495-529

BLANCO, R. (2012). Planificación de destinos turísticos maduros. Consideraciones para su reconversión. *Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras*. Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades / coord. por José Fernando Vera Rebollo, Isabel Rodríguez Sánchez, 2012, ISBN 978-84-370-8863-1 , págs. 55-68

BLANCO, E., y MÜLLER, S. (2009). A critical review of voluntary environmental initiatives in tourism. Policy implications for rejuvenation. *Tourism. An International Interdisciplinary Journal*, 57, pp. 225-240.

BLASCO ESTEVE, A. (2002). Planificación y gestión del territorio turístico de las Islas Baleares. *Ordenación y gestión del territorio turístico*. / coord. por David Vicente Blanquer Criado, 2002, ISBN 84-8442-536-3, págs. 215-286

BLASCO ESTEVE, A. (2004). Planificación y gestión del territorio turístico de las Islas Baleares. *Derecho y Turismo* (ed. Francisco Javier Melgosa). Ediciones Universidad de Salamanca. 2004, Pag.385-436. ISBN. 84-7800-564-1

BLÁZQUEZ, M., et al. (2002). *El Tercer Boom*. Palma de Mallorca, Ed. Lleonard Muntaner, 427p

BOTHA, C., J.L. CROMPTON y S. KIM (1999). 'Developing a Revised Competitive Position for Sun/Lost City, South Africa', *Journal of Travel Research*, 37(4). 341-352.

BRAMWELL, B. (2004). Mass Tourism, Diversification and Sustainability Development in Southern Europe's Coastal Regions, en Bramwell, B. (ed.), *Coastal Mass Tourism. Diversification and Sustainable Development in Southern Europe*. Clevedon, Channel View

BROWN, B.J.H. (1985), Personal perception and community speculation. A British resort in the 19th century, Weston-Super-Mare, *Annals of Tourism Research Vol 12, Issue 3, 1985, Pages 355-369*

BROWN, B.J.H. (1988). Development in the promotion of major seaside resorts. How to effect a transition by really making an effort, in GOODALL, B. AND ASHWORTH, G., Vol. 12, No. 3, pp. 355-369.

BRUWER, J. (2003). South African wine routes. Some perspectives on the wine tourism industry's structural dimensions and wine tourism product. *Tourism Management*, Volume 24, Issue 4, August 2003, Pages 423-435

BUTLER, R.W. (1980). The Concept of Tourist Area Cycle of Evolution. Implications for Management of Resources, en *Canadian Geographer*, nº 24, pp. 5-12.

BUTLER, R. (1985). Evolution of Tourism in the Scottish Highlands, *Annals of Tourism Research*, vol. 12, nº 3, págs. 371-391.

BUTLER, R. (1991). Tourism, environment and sustainable development, in environment conservation, Vancouver, 1991.

BUTLER, R. (1997). The Concept of Carrying Capacity for Tourism Destinations. Dead or Merely Buried?, en Cooper, C. y Wanhill, S. (Eds), *Tourism Development. Environmental and Community Issues*. John Wiley & Sons, Chichester, págs. 11-21.

BUTLER, R. (2001). The Resort Cycle Two Decades On, en Faulker, B., Moscardo, G. y Laws, E (Eds), *Tourism in the 21st Century*. Lessons

BUTLER, R.W. (2006a). *The tourist area life cycle. Applications and Modifications*, Vol. I, Clevedon, Channel View.

BUTLER, R.W. (2006b). *The tourist area life cycle. Conceptual and Theoretical Issues*, Vol. II, Clevedon, Channel View.

BUTLER, R. W. (2009). Tourism in the future. Cycles, waves or wheels?. *Futures*, 41, 346-352

BUTLER, R. W. (2010). Carrying capacity. In D. G. Pearce & R. W. Butler (Eds.), *Tourism research A 20-20 vision* (pp. 53–64). Oxford. Goodfellow

CAMBRILS, JC., y NÁCHER, JM. (2005). Reposicionamiento en destinos maduros. El caso de Gandía, *Estudios Turísticos*, 166, pp.115-131.

CAMISÓN, C., y MONFORT, M. (1998). Estrategias de reposicionamiento para destinos turísticos maduros. El caso de la Costa Blanca, *Papers de Turisme*, núm. 135, pp. 7-28.

CÁNOVES, G., y PRAT, J.M. (2011). La Costa Brava en Catalunya. Del tradicional modelo de sol y playa a las nuevas opciones de turismo cultural. En. Seminario Internacional Renovación y Reestructuración de Destinos Turísticos Consolidados del Litoral [Recurso electrónico]. Comunicaciones / J. Fernando Vera Rebollo (ed.). Alicante. Universidad de Alicante, Instituto Universitario de Investigaciones Turísticas, 2011. ISBN 978-84-695-0791-9

ČAUŠEVIĆ, S., and TOMLIJENIĆ, R. (2003). World Heritage Site, tourism and city's rejuvenation. The case of Porec, Croatia. *Tourism. An international interdisciplinary journal* (1332-7461) Vol. 51 (2003), 4; 417-426

CHAEFAUD, M. (1987). Aux origenes dans le Pays de L'Adour (Du myte a l'espace. un essai de geographie historique). Pau. Departemente de Geographie et Amenagement.

CHINCHILLA PEINADO, J. A. (2009). La rehabilitación de los establecimientos turísticos alojativos como manifestación del desarrollo urbanístico sostenible. El ejemplo de Canarias, en *Práctica urbanística*. Revista mensual de urbanismo, nº 87, pp. 64-77.

CLEGG A., and ESSEX S. (2000). Restructuring in Tourism. The Accommodation Sector in a Major British Coastal Resort. *International Journal of Tourism Research* 2, 77-95

COCCOSSIS, H., y MEXA, A. (2004). *The challenge of tourism carrying capacity assessment*. Theory and practice. Aldershot. Ashgate

COLE, S. (2007). Beyond the resort life cycle. The micro-dynamics of destination tourism. *The Journal of Regional Analysis & Policy*, 37, 266–278.

COLE, S. (2009). A logistic tourism model. Resort cycles, globalization, and Chaos. *Annals of Tourism Research*, 36, 689–714.

COLE, S. (2012). Synergy and congestion in the tourist destination life cycle. *Tourism Management*, 33, 1128–1140

CONTI G., y PERELLI, C. (2005). Seaside tourism monoculture versus sustainability. The erosion of the social contract in the Rimini model. *The European Journal of Planning* (2005). Disponible en http://www.planum.net/download/conti_02-pdf

COOPER, C., and JACKSON, S. (1989), Destination life cycle. The Isle of Man case study, Wiley, *Annals of Tourism Research*, Vol. 16, No. 3, pp. 376-398.

COOPER, C. (1990). Resorts in Decline - The Management Response, *Tourism Management*, vol. 11, nº 1, (Marzo), págs. 63-67.

COOPER, C. (1992). The Life Cycle Concept and Strategic Planning for Coastal Resorts, *Built Environment*, vol. 18, nº 1, págs. 57-66.

COOPER, C. (1994). The Destination Life Cycle. An Update, en *Tourism. The State of the Art*, Seaton A.V. (Ed). John Wiley & Sons, Inglaterra, págs.340-346.

- COOPER, C., et al. (2005). *Tourism. Principles and Practice*. Pearson Education, 2005, 810 páginas
- CÓRDOBA, J. (2009). Turismo, desarrollo y disneyización. ¿Una cuestión de recursos o de ingenio? *Investigaciones Geográficas*, Boletín del Instituto de Geografía, UNAM, ISSN 0188-4611, Núm. 70, 2009, pp. 33-54
- CORREIA, A., y KOZAK, M. (2012). Exploring prestige and status on domestic destinations. The case of Algarve. *Annals of Tourism Research*, Vol. 39, No. 4, pp. 1951–1967, 2012
- CUCCIA, T., y RIZZO, I. (2011). Tourism seasonality in cultural destinations. Empirical evidence from Sicily. *Tourism Management*, Volume 32, Issue 3, June 2011, Pages 589-595
- CURTIS S. (1997a). Seaside Resorts. Spanish Progress and British Malaise. En Insights C9-18 London. British Tourist Authority/English Tourist Board.
- CURTIS, S. (1997b). Rejuvenating holiday resorts. A Spanish case study. *Travel & Tourism Analyst*, 2, 77-93.
- DEBBAGE, K.G. (1990). Oligopoly and the resort cycle in the Bahamas. *Annals of Tourism Research*, 17(5), pp.513-527
- DE KNOP, P. (1990). Sport for all and active tourism. *World Leisure and Recreation*, 32, 30–36.
- DE LA CRUZ MODINO, R., PASCUAL FERNÁNDEZ, J., SANTANA TALAVERA, A. y MOREIRA GREGORI, P.E. (2010). Actividades de renovación de la oferta litoral: el caso del turismo de buceo en las islas Canarias. *Destinos turísticos maduros ante el cambio: reflexiones desde Canarias / coord. por Raúl Hernández Martín, Agustín Santana Talavera*, 2010, ISBN 978-84-614-3386-5, págs. 21-48
- DE LA CRUZ MODINO, R., y SANTANA TALAVERA, A. (2008a). Modelo clasificatorio de productos y turismos. El turismo de buceo en La Restinga (Islas Canarias) y L'Estartit (Cataluña). *Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo*, 2(1). 72-112.
- DE LA CRUZ MODINO, R., y SANTANA TALAVERA, A. (2008b). El turismo de buceo en La Restinga (Islas Canarias) y L'Estartit (Cataluña). AMPs, clasificaciones e impactos. En Oriol Beltrán, José J. Pascual e Ismael Vaccaro (Coordinadores) (2008) *Patrimonialización de la naturaleza. El marco social de las políticas ambientales*. ANKULEGI antropología elkarte. (pp.223- 244).
- DÍAZ ARMAS, R. (2008). Potencialidad e integración del turismo del vino en un destino de sol y playa. El caso de Tenerife. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, Vol. 6 Nº 2 págs. 199-212. 2008
- DÍAZ PÉREZ F.M., BETHENCOURT CEJAS M.Y., y GONZÁLEZ MORALES O. (2003). Diversificación de productos y segmentación de la demanda turística en la isla de La Palma. Aplicaciones de cara a la política turística. *PASOS Revista de Turismo y patrimonio cultural*. Col 1 nº 2 pp. 195-204.
- DIEDRICH, A., and GARCÍA-BUADES, E. (2008). Local perceptions of tourism as indicators of destination decline, *Tourism Management*, 01-10.
- DIGANCE, J. (1997). Life cycle model. *Annals of Tourism Research* 24 (2), 452-5
- DONAIRE, J.A., y MUNDET I CERDÁN, LI. (2001). Estrategias de reconversión turística de los municipios litorales catalanes, en *Papers de Turisme*, núm. 29, pp. 50 -66.
- DONAIRE, J.A., y MUNDET, LL (2002). Estrategias de reconversión de los municipios litorales catalanes. En Turismo y transformaciones urbanas en el Siglo XXI (Pumares, Coord). Coloquio de Geografía Urbana. Almería

DORTA RODRÍGUEZ, A. (2010). Los sistemas de calidad turística como estrategia de renovación de la oferta alojativa en destinos turísticos maduros. El caso de Puerto de La Cruz (Tenerife, España) (2010) en HERNÁNDEZ MARTÍN, R.; SANTANA TALAVERA, A. (Coord.). *Destinos turísticos maduros ante el cambio*. Instituto Universitario de Ciencias Políticas y Sociales, Universidad de La Laguna. San Cristóbal de La Laguna. Páginas 161 – 182 ISBN. [978-84-614-3386-5]

DORTA RODRIGUEZ, A. (2011). Crisis económica y cierre de establecimientos alojativos en destinos turísticos consolidados. El caso de Puerto de La Cruz (Tenerife) *Espacios y destinos turísticos en tiempos de globalización y crisis*. Vol. II, Madrid. AGE, 2011. pp. 183-197. ISBN. 978-84-938551-4-7 (V. II)

DORTA RODRIGUEZ, A. (2013a). Aproximación al papel de las políticas turísticas en la reestructuración y renovación de los destinos turísticos consolidados: Los casos de Hawai, Miami, Costa británica. Scheveningen, Baleares y Canarias. *Catharum: revista de ciencias y humanidades*, Nº. 13, 2013, págs. 5-14

DORTA RODRÍGUEZ, A. (2013b). Algunos apuntes sobre la renovación hotelera como estrategia de reestructuración de destinos turísticos consolidados, en *Revista Turismo* (Escuela Universitaria de Turismo Iriarte), Volumen 3-4, pp. 33-37

DORTA RODRÍGUEZ, A., y GARCÍA CRUZ, J.I. (2010). Turismo en tiempos de crisis. La renovación urbana como estrategia en destinos turísticos maduros, el caso de Puerto de La Cruz (Tenerife), XIX Coloquio de Historia Canario Americana. Cabildo de Gran Canaria.

DORTA, A., y MÉNDEZ, T. (en prensa). La renovación hotelera a través de la calidad turística en destinos con experiencia. El caso de los Apartamentos Casablanca. En Simancas Cruz, M.R (coord.) *La renovación de alojamientos turísticos: estudios de casos de éxito y soluciones innovadoras*. Edita: Observatorio de la Renovación Turística Cátedra de Turismo CajaCanarias-Ashotel-Universidad de La Laguna.

DORTA RODRÍGUEZ, A., SIMANCAS CRUZ, M.R., y GARCÍA CRUZ, J. I. (2011). La renovación del Hotel Beatriz Atlantis & Spa (Puerto de la Cruz, Islas Canarias). Un ejemplo de recualificación de la oferta de alojamiento obsoleta en destinos turísticos consolidados. Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre

DORTA RODRÍGUEZ, A., y TÄGER PÉREZ, C. M. (2011). El vino en Canarias como recurso de promoción turístico. Desde la literatura inglesa al enoturismo. IV Jornadas Prebendado Pacheco de Investigación Histórica. Iltre. Ayuntamiento de La Villa de Tegueste, 2011, 24 al 26 de marzo de 2011. Actas de las jornadas. ISBN: 978-84-938791-0-5

DORTA RODRÍGUEZ, A., DORTA GONZÁLEZ, C., GORRÍN MARRERO, A.B., GUTIÉRREZ RUIZ, L., EVALE FRASCIONE, E., y PALENZUELA LUIS, J. (2013). ICT as a competitive positioning factor in times of crisis. An empirical approach to hotel sector in Puerto de la Cruz (Tenerife, Spain). I Foro Internacional de Turismo Maspalomas Costa Canaria / coord. por Juan Manuel Benítez del Rosario, Antonio González Molina, Claudia Breede Eyzaguirre, 2013, ISBN 978-84-9042-090-4, págs. 462-487

DOUGLAS, N. (1997). Applying the Life Cycle Model to Melanesia, *Annals of Tourism Research*, vol. 24, nº 1 págs. 1-22.

DOUGLASS, W. y RAENTO, P. (2004). The tradition of invention. Conceiving Las Vegas. *Annals of Tourism Research*, 31, 7–23.

DUHAMEL P., y VIOLIER, P (2009). *Tourisme et littoral. Un enjeu du monde*. Belin, Paris.

ENGLISH HERITAGE (2007). Regeneration in Historic Coastal Towns. English Heritage, London (TourismInsights>online publications>English Heritage or resorts). Disponible en <http://www.tourisminsights.info/ONLINEPUB/ENGLISH%20HERITAGE/ENGLISH%20HERITAGE.htm>

ESPEJO MARÍN, C. (2004). Campos de golf y medio ambiente. Una interacción necesaria. *Cuadernos de turismo*, ISSN 1139-7861, Nº. 14, 2004, págs. 67-111

ESPEJO MARÍN, C. (2011a). Innovación para la competitividad turística en La Manga del Mar Menor (Murcia). *Cuadernos de turismo*, ISSN 1139-7861, Nº. 27, 2011, págs. 321-340

ESPEJO MARÍN, C. (2011b). El paisaje como recurso turístico. Retos y perspectivas de la gestión del paisaje de Canarias. *Reflexiones en relación con el 10º aniversario de la firma del Convenio Europeo del Paisaje* / coord. por Moisés R. Simancas Cruz, Albert Cortina Ramos, 2011, ISBN 978-84-7947-587-1, págs. 437-462

ESPEJO MARÍN, C., y GARCÍA, R. (2011). La manga consorcio. Instrumento de gobernanza en un espacio turístico singular del sureste de España. Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9

ESTEVE SECALL, R. (2001). Nuevo segmento emergente de turismo. Los parques temáticos. *Cuadernos de Turismo*, 7 (2001), 35-54

FARRELL, B. (1992). Tourism as an element in sustainable development. Hana, Maui. In V.L. Smith and W.R. Eadington (eds) *Tourism alternatives* (pp. 115-32). Philadelphia. University of Pensilvania Press

FAULKNER, B. (2002). Rejuvenating a Maturing Tourist Destination: The Case of the Gold Coast. *Current Issues in Tourism*, 5(6), 472-520

FERRADAS CARRASCO, S. (2001). La relevancia del turismo náutico en la oferta turística. *Cuadernos de Turismo*, 7.67-80.

FERRADAS CARRASCO, S. (2002). El turismo náutico en el Mediterráneo. *Cuadernos de Turismo*, 9 pp. 19-32

FINN, A., y ERDEM, T. (1995). The economic impact of a mega-multi-mall. Estimation issues in the case of West Edmonton Mall, *Tourism Management*, Vol. 16 No. 5, 1995, pp. 367-73

FIRMINO DOS SANTOS, F. (2011). La capacidad de carga social en el contexto de la renovación-reestructuración de la Costa del Sol Oriental (España) en Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9

FORMICA, S., y UYSAL, M. (1996). The revitalization of Italy as a tourist destination. *Tourism Management*, 17(5), 323-331

- FORONDA ROBLES, C., y GARCÍA LÓPEZ, A.M. (2009). La apuesta por la calidad como elemento diferenciador en los destinos turísticos. Planes renovados, en *Cuadernos de Turismo*, nº 23, pp. 89-110.
- FOSTER, D.M., y MURPHY, P. (1991). Resort Cycle Revisited. The Retirement Connection, *Annals of Tourism Research*, vol. 18, nº 4, págs. 553-567.
- FRANCE, L. (1991). An application of tourism destination area life cycle to Barbados. *Revue de Tourisme* 46 (3), 25-30
- FUERTES, A.M., y MOLINA, C.A. (2000). Los parques temáticos como estrategia de producto. *Cuadernos de Ciencias Económicas y Empresariales*, ISSN 0211-4356, Nº 39, 2000 págs. 37-58
- FUSTER, B., LILLO, A., MARTÍNEZ, C., y RAMÓN, A. (2010). Crecimiento internacional de cadenas hoteleras vacacionales españolas desde una perspectiva global. Un estudio de casos. *Cuadernos de Turismo*, nº 25, (2010); pp. 69-97
- GALE T. (2007). The problems and dilemmas of Northern European post-mature coastal tourism resorts. En *Managing coastal tourism resorts. A global perspective*, Agarwal y Shaw, eds, pp. 21-39. Clevedon, Channel View.
- GARAY L., y CÀNOVES, G. (2011). Life cycles, stages and tourism history. The Catalonia (Spain) experience. *Annals of Tourism Research*, 38 (2) (2011), pp. 651-671
- GARCÍA CRUZ, J.I. (2010). Renovación vs creación de espacios turísticos. Efectos territoriales de las directrices de ordenación del turismo de Canarias. Comunicación presentada al XV Congreso de la Asociación Española de Expertos en Turismo (AECIT). Dinámicas de transformación del turismo en el siglo XXI / Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad de La Laguna. San Cristóbal de La Laguna.
- GARCÍA CRUZ, J.I. (2013). *El impacto territorial del tercer boom turístico de Canarias*. (Tesis doctoral). Servicio de publicaciones. Universidad de La Laguna. San Cristóbal de La Laguna. [ISBN: 978-84-15910-84-8] [Depósito legal: Tf 44/2014]
- GARCIA TORRES, A. (2009). Modernización de destinos turísticos maduros. Regulación, en La administración práctica. Enciclopedia de administración municipal, nº. 3, pp. 267-270.
- GELAN, A. (2003). Local economic impacts. The British Open. *Annals of Tourism Research*, Vol. 30, No. 2, pp. 406-425, 2003
- GETZ, D. (1986). Models in tourism planning. *Tourism Management*, 7,1, 21-32
- GETZ, D. (1992). Tourism Planning and Destination Lifecycle, *Annals of Tourism Research*, vol. 19, nº 4, pp. 752-770.
- GETZ, D. (2000). Explore wine tourism. Management, development and destinations. Ed. Cognizant Communication Corporation, New York.
- GIBSON, H. (1998). Sport Tourism. A Critical Analysis of Research Original Research Article. *Sport Management Review*, Volume 1, Issue 1, November 1998, Pages 45-76
- GILBERT, D. (1990). Strategic marketing planning for national tourism. *Tourist Review*.1, pp.18-27
- GILBERT, D. (1992). Touristic Development of a Viticultural Regions of Spain, *International Journal of Wine Marketing*, 4-2, pp. 25-32

GINER SÁNCHEZ, D. (2011). Consideraciones estratégicas para la reestructuración turística de un destino maduro. El caso de Cullera. Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9

GNOTH, J, LIM, C, y TOH, R.S. (2003). Tourism Rejuvenation in Australia. Disponible en http://www.mssanz.org.au/MODSIM03/Volume_03/B05/03_Lim_Australia.pdf

GÓMEZ NIEVES, S. (2011). La planificación de los destinos turísticos Mexicanos. Una receta mil veces vanagloriada. Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9

GOMEZELJ, D., y MIHALIČ, T. (2008). Destination competitiveness-Applying different models, the case of Slovenia. *Tourism Management*, 29(2), 294-307

GONZÁLEZ PÉREZ, J.M. (2010). El reciclaje de la ciudad. La rehabilitación de espacios turísticos maduros en Mallorca. En DELGADO VIÑAS, C. (Ed.). X Coloquio y Jornadas de Campo de Geografía Urbana. Espacios y paisajes urbanos. Reflexionar sobre su presente para proyectar su futuro. Bilbao. AGE y universidades de Oviedo, Cantabria y País Vasco.

GONZÁLEZ PÉREZ, J.M. (2012). Un plan nuevo para un núcleo turístico maduro. Reconversión y rehabilitación de la Platja de Palma (Mallorca). Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras. Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades / coord. por José Fernando Vera Rebollo, Isabel Rodríguez Sánchez, 2012, ISBN 978-84-370-8863-1 , págs. 243-268

GONZÁLEZ REVERTÉ, F. (2012). El modelo de reestructuración turística de la Costa Daurada. *Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras: marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades / coord. por José Fernando Vera Rebollo, Isabel Rodríguez Sánchez, 2012, ISBN 978-84-370-8863-1, págs. 219-241*

GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, M., LEÓN GONZÁLEZ, C. J., y PADRÓN FUMERO, N. (2006). Obsolescencia y políticas de renovación medioambiental en el sector turístico, *Cuadernos económicos de ICE*, nº 71, pp. 153-176.

GOODALL B. (1992). Coastal Resorts. Development and redevelopment. *Built Environment*, 18: 5-11.

GORDON I.R., and GOODALL, B. (1992). Resort cycles and development processes. *Built Environment*, 18: 41-56

GU, Z. (2003). Analysis of Las Vegas Strip casino hotel capacity. An inventory model for optimization. *Tourism Management*, 24, 309–314.

GUERIN, A.J. (2004). The french initiative for innovation in tourism: how to rejuvenate supply and increase the productivity of the tourism sector? Retrieved abril 12, 2010, from <http://www.oecd.org/dataoecd/56/11/34267998.pdf>

GUNN, C.A. (1988). *Tourism Planning. Basics, concepts and Cases*, Taylor and Francis, Washington

HALL, D. (2003). Rejuvenation, Diversification and Imagery. Sustainability Conflicts for Tourism Policy in the Eastern Adriatic. *Journal of Sustainable Tourism*. Volume 11, Issue 2-3, 2003. Special Issue. Mediterranean Tourism. Impacts and Policy Response. pp. 280-294

- HALL C.M., y PAGE, S.J. (2009). Progress in tourism management. From the geography of tourism to geographies of tourism – a review. *Tourism Management*, 30 (1) (2009), pp. 3–16
- HARETSEBE, M. (2011). Competitiveness of Southern African Development Community as a Tourist Destination. *Tourism Analysis*, Volume 16, Number 1, 2011, pp. 77-86(10)
- HARRISON, D. (1995). Development of Tourism in Swaziland, *Annals of Tourism Research*, vol. 22, nº 1, págs. 135-156.
- HEATH, E. (2002). Towards a Model to Enhance Destination Competitiveness. A Southern African Perspective, *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 10(2). 124-141.
- HEIDE, M., LÆRDAL, K., & GRØNHAUG, K. (2007). The design and management of ambience—Implications for hotel architecture and service. *Tourism Management*, 28(5), 1315–1325
- HERNÁNDEZ MARTÍN, R. Facing the Global Crisis in a Mature Tourism Destination. The Canary Islands, en revision en *International Journal of Travel Research*.
- HERNÁNDEZ MARTÍN, R., y ÁLVAREZ ALBELO, C. (2011). Economics of entry barriers in tourism accommodation. Comunicación presentada en la Third Conference of the International Association for Tourism Economics, University of Bournemouth, Bournemouth, 4-7 Julio.
- HINCH, T.D., and HIGHAM, J.E.S. (2004). *Sport Tourism Development*. Clevedon: Channel View Publications.
- HIGHAM, J. (2005). *The future of sport tourism*. Sport Tourism Destinations, 2005, Pages 285-292
- HORRACH, B. (2010). Mallas turísticas. La reinención de un tejido como soporte de la actividad vacacional en Mallorca. *Identidades. Teritorio, cultura, patrimonio*, Diciembre 2010, núm. 2, p. 78-84.
- HOVINEN, G. (1982). Visitor Cycles. Outlook for Tourism in Lancaster Country, en *Annals of Tourism Research*, Vol. 9 nº 4, pp. 565-583.
- HOVINEN, G. (2002). Revisiting the destination lifecycle model. *Annals of Tourism Research*, Vol. 29, No. 1, pp. 209–230, 2002
- HUDSON, S., y HUDSON, L. (2010). *Golf Tourism*. Goodfellow Publishers Limited. 2010, 285 pp. ISBN. 978-1-906884-01-7
- HUGHES, H., y ALLEN, D. (2005). Cultural tourism in Central and Eastern Europe. The views of 'induced image formation agents'. *Tourism Management* 26 (2005) 173–183
- JACKSON, J., y MURPHY, P. (2006). Clusters in regional tourism An Australian case. *Annals of Tourism Research*, 33(4), 1018-1035.
- JOHNSTON, C.S. (2001a). Shoring the Foundations of the Destination Life Cycle Model, Part 1. Ontological and Epistemological Considerations, *Tourism Geographies*, vol. 3, nº 1, págs. 2-28.
- JOHNSTON, C.S. (2001b). Shoring the Foundations of the Destination Life Cycle Model, Part 2. A Case Study of Kona, Hawai'i Island, *Tourism Geographies*, vol. 3, nº 2, págs. 135-164.
- KEANE, M. J. (1996). Sustaining quality in tourism destinations. An economic model with an application, *Applied Economics*, nº 28, pp. 1.545-1.553.
- KIM, H. (1998). Perceived attractiveness of Korean destinations. *Annals of Tourism Research*, 25(2), 340-361.

- KIM, S., J.L. CROMPTON., y C. BOTHA (2000). Responding to Competition. A Strategy for Sun/Lost City, South Africa, *Tourism Management*, 2 (1). 33-42.
- KNOWLES, T., y CURTIS, S. (1999). The Market Viability of European Mass Tourist Destinations. A Post-Stagnation Life-cycle Analysis, *International Journal of Tourism Research*, 1(4), 87–96.
- KOZAK, M. (2003). Measuring Competitive Destination Performance. A Study of Spain and Turkey, *Journal of Travel and Tourism Marketing*, 13(3). 83-110.
- KOZAK, M., GNOTH, J., y ANDREU, L. (2009). *Advances in Tourism Destination Marketing. Managing Networks*. Taylor & Francis, 257 páginas
- KOZAK, M., y BALOGLU, S. (2011). *Managing and Marketing Tourist Destinations. Strategies to Gain a Competitive Edge*. Taylor & Francis, 242 páginas
- LONG, P.T. (1995). Casino gaming he United States. 1994 status and implications, *Tourism Management*, Vol. 16 No. 3, 1995, pp. 198-97.
- LEA, K. (2008). Boutique hotels—Fad or phenomenon? Locum destination. *Review*, 1(1), 34–39.
- LEE, T. J. (2011). Role of hotel design in destination branding. *Annals of Tourism Research*, 38, 708–711, No. 2.
- LÓPEZ GUEVARA, V. M. (2011a). La reorientación del ciclo de vida del área turística. El caso de Bahías de Huatulco, Oaxaca (México), *Investigaciones Turísticas*, 1(1). 107-121
- LÓPEZ GUEVARA, V.M. (2011b). ¿El mismo modelo para siempre? Comentarios sobre el ciclo de vida del área turística a partir de la experiencia de Bahías de Huatulco (México) en Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9
- LÓPEZ, L. (2011). El papel del turismo náutico en Apulia (Italia) como elemento de renovación. En Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9
- LOPEZ OLIVARES, D. (COORD) (2007). *Turismo en los espacios litorales Sol, playa y turismo residencial*. Editorial. Editorial Tirant lo Blanch. Edición, Valencia. España, ISBN. 9788484568476.
- LÓPEZ OLIVARES D., y FERRERES BONFILL, J.B. (2011). La reestructuración de los destinos consolidados del litoral castellonense. el caso de Benicàssim (Castellón, Comunitat Valenciana), en Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9
- LOPEZ OLIVARES, D. (COORD) (2011). *Renovación de destinos turísticos maduros*. Editorial. Editorial Tirant lo Blanch. Edición, Valencia. España, ISBN. 9788490041017.
- LUNDTORP, S., y WANHILL, S. (2001). The resort life cycle theory. Generating processes and estimation. *Annals of Tourism Research*, 28, 947–964
- MA, M., and HASSINK, R. (2013): An Evolutionary Perspective on Tourism Area Development. *Annals of Tourism Research*, 41(89-109).
- MARCHENA GÓMEZ, M., y VERA REBOLLO F. (1995). Coastal Areas. Processes, Typologies, Prospects. En *European Tourism. Regions, Spaces and Restructuring*. A. Montarai and A. Williams, eds, pp-111-126. Chichester. Wiley.

- MARRERO RODRÍGUEZ, J. R., y SANTANA TURÉGANO, M. A. (2008). Competitividad y calidad en los destinos turísticos de sol y playa. El caso de las islas canarias, *Cuadernos de Turismo*, nº 22, pp.123-143
- MARTIN, B.S., y UYSAL, M. (1990). An examination of the relationship between carrying capacity and the tourism lifecycle. Management and policy implications. *Journal of Environmental Management*. 31, pp.327-333
- MCNEILL, D. (2008). The hotel and the city. *Progress in Human Geography*, 32(3), 383–398
- MEYER-ARENDET, K. J. (1985). The grand Isle, Louisiana resort cycle. *Annals of Tourism Research*, 12, 449–466
- MITCHELL, R., CHARTERS, S., y ALBRECHT, J.N. (2012). Cultural systems and the wine tourism product. *Annals of Tourism Research*, Volume 39, Issue 1, January 2012, Pages 311-335
- MONCADA, P. (2008). Renovarse o morir, el desarrollo histórico de Cancún revisado a través del modelo de ciclo de vida del área turística de Butler, *Boletín Turístico de Cancún*, 1 (1). 3-7.
- MONTAÑO ARMENDÁRIZ, A., M.C, PÉREZ CONCHA, J.C., y IVANOVA BONCHEVA, A. (2011). Reposicionamiento para destinos turísticos consolidados. El caso de los Cabos, México. En Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9
- MOORE, W. y WHITEHALL, P. (2005). The tourism area life cycle and regime switching models. *Annals of Tourism Research*, 32, 112–126
- MORGAN, M. (1991). Dressing Up to Survive. Marketing Majorca Anew, *Tourism Management*, vol. 12, nº 1, (Marzo), págs.15-20.
- MOSEDALE, J. (2005). Coastal Mass Tourism. Diversification and Sustainable Development in Southern Europe. *Annals of Tourism Research*, Volume 32, Issue 1, January 2005, Pages 282-284
- MÜLLER, S., PETERS, M., y BLANCO, E. (2010). Rejuvenation strategies. A comparison of winter sport destinations in Alpine regions. *TOURISM - An International Interdisciplinary Journal*. ISSN 1332-7461. Volume 58 / 2010 / Number 1
- MUNDET, LL. (2001). Characteristics of divers at a Spanish resort. *Tourism Management* 22 (2001) 501-510
- MURRAY, I., RULLÁN, O., y BLÁZQUEZ, M. (2005). Las huellas territoriales de deterioro ecológico. El trasfondo oculto de la explosión turística en Baleares. *Geo Crítica / Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona. Universidad de Barcelona, 15 de octubre de 2005, vol. IX, núm. 199. <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-199.htm>> [ISSN. 1138-9788]
- NAVARRO JURADO, E. (2006). Proceso de crecimiento e intensificación de usos en los destinos turísticos consolidados, en Lacosta Aragües, A.J. (coord.). Turismo y cambio territorial. ¿eclosión, aceleración, desbordamiento? IX Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación, Zaragoza, 21 a 23 de octubre de 2004, pp. 319-350.
- NAVARRO JURADO, E. (2010.) Reconversión de los espacios turísticos en el Mediterráneo español. El caso de la Costa del Sol Occidental. En Picornell, Arrom y Ramis (Coord) reconversió Integral dels Espais Turístics. INESE. Palma Mallorca, 63-75
- NAVARRO, E. et al., (2012). Carrying capacity assessment for tourist destinations. Methodology for the creation of synthetic indicators applied in a coastal area. *Tourism Management*, Volume 33, Issue 6, December 2012, Pages 1337-1346

NAVARRO, E., MIHAELA, I., y FERNÁNDEZ-MORALES, A. (2013). Carrying capacity model applied in coastal destinations. *Annals of Tourism Research*, Volume 43, October 2013, Pages 1-19

OBIOL MENERO, E., y FERRANDIS MARTÍNEZ, A. (2011). Gandía y sus prácticas de renovación turística, en Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9

OBIOL MENERO, E., y FERRANDIS MARTÍNEZ, A. (2012). Gandía y sus prácticas de renovación turística. *Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras: marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades* / coord. por José Fernando Vera Rebollo, Isabel Rodríguez Sánchez, 2012, ISBN 978-84-370-8863-1, págs. 375-398

OGLETHORPE, M. (1984). Tourism in Malta: A Crisis of Dependence. *Leisure Studies*, 3: 147-62

OKASAKI, E. (2008). A Community-Based Tourism Model. Its Conception and Use, *Journal of Sustainable Tourism*, 16(5).511-528.

OPPERMANN, M. (1995). Travel Lifecycle, *Annals of Tourism Research*, vol. 22, nº 3 págs. 535-552.

OPPERMANN, M. (1998a). Destination Theshold Potencial and the Law of Repeat Visitation, *Journal of Travel Research*, vol. 37, nº 2, (Noviembre), págs.131-137.

OPPERMANN, M. (1998b). What is New with The Resort Cycle?, *Tourism Management*, vol. 19, págs. 179-180.

OPPERMANN, M. (1999). Predicting Destination Choice - A Discussion of Destination Loyalty, *Journal of Vacation Marketing*, vol. 5, nº 1, págs. 51-65.

OPPERMANN, M. (2000). Tourism Destination Loyalty, *Journal of Travel Research*, vol. 39, Agosto, págs. 78-84.

OREJA, J.R. (1999). Revitalización de destinos turísticos maduros, II Congreso Universidad y Empresa. Turismo, pp.199-232.

MONTERO, I., y OREJA, J.R. (1996). La excelencia turística y calidad hotelera como objetivo de un destino turístico maduro. El caso de Puerto de la Cruz (Tenerife), en *Anales de Economía y Administración de Empresas*, nº 4, pp. 71-84.

OREJA, J.R., y MONTERO, I. (1997). Las estrategias de gestión del entorno en la conformación de la imagen de los destinos turísticos maduros. El caso de Puerto de la Cruz (Tenerife), en *Capitale Naturale e Ambientale*. Franco Angeli. Milanmo. Italia. pp. 399-413.

OREJA, J.R., PARRA, E., y YANES, V. (2008). The sustainability of island destination. Tourism area life cycle and teleological perspectives, the case of Tenerife, *Tourism Management*, 29, pp. 53-65.

OWEN, C. (1990). Better Days at the Seaside. Can UK Resorts Learn from European Experience?, *Tourism Management*, vol, 9, (Septiembre), 190-194.

PAPATHEODOROU, A. (2004). Exploring the evolution of tourism resorts. *Annals of Tourism Research*, 31, 219-237

PARRA LÓPEZ E., MELCHIOR NAVARRO, M., y FUENTES MEDINA, L. (2010). Dinámicas de transformación de un destino turístico maduro. *Destinos turísticos maduros ante el cambio. Reflexiones desde Canarias* / coord. por Raúl Hernández Martín, Agustín Santana Talavera, 2010, ISBN 978-84-614-3386-5, págs. 217-232

PERELLI DEL AMO, O., y PRATS PALAZUELO, F. (2007). La apuesta por la reconversión de los destinos maduros del litoral, en *Estudios Turísticos*, nº 172-173, pp. 203-212.

PERELLI DEL AMO, O (2012). La reconversión de los destinos maduros del litoral en el actual contexto de cambio global. Una reflexión sobre nuevos instrumentos para su impulso. *Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras. Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades* / coord. por José Fernando Vera Rebollo, Isabel Rodríguez Sánchez, 2012, ISBN 978-84-370-8863-1, págs. 37-54

PERLES RIBES, J.F. (2010). Valorización de productos y reestructuración de destinos Turísticos maduros. El papel de las agencias de desarrollo local. *Gran Tour. Revista de Investigaciones Turísticas* nº 2 (2010) pp. 23-40 ISSN. 2172-8690. Escuela Universitaria de Turismo, Universidad de Murcia

PERLES RIBES, J.F. (2011). La regeneración urbana en la reestructuración de destinos turísticos maduros. Planificación estratégica y gestión del conflicto. El caso de Calpe. En Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9

PESTANA, C., BUTLER, R., y CORREIA, A. (2010). The length of stay of golf tourism. A survival analysis Original Research Article. *Tourism Management*, Volume 31, Issue 1, February 2010, Pages 13-21

PHILLIPS, P. (2004). Customer-oriented hotel aesthetics. A shareholder value perspective. *Journal of Retail & Leisure Property*, 3(4), 365–373

PICORNELL, M (2008). Los destinos maduros. Divergencia conceptual en la calidad y competitividad entre el turismo y las actividades económicas del turismo. La Platja de Palma como ejemplo en Destinos turísticos. Viejos problemas, ¿nuevas soluciones? X Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación (A.G.E.) / coord. por Miguel Angel Troitiño Vinuesa , Joaquín Saúl García Marchante, María García Hernández, 2008, ISBN 978-84-8427-626-5 , págs. 627-652

PICORNELL, M., ARROM J., y RAMIS, C. (2008). Modelo de planificación integral de reconversión de un espacio turístico maduro. El caso de la Platja de Palma en Destinos turísticos. Viejos problemas, ¿nuevas soluciones? X Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación (A.G.E.) / coord. por Miguel Angel Troitiño Vinuesa, Joaquín Saúl García Marchante, María García Hernández, 2008, ISBN 978-84-8427-626-5 , págs. 721-738

PICORNELL, M. (2011). La reconversión integral de la Platja de Palma. ¿Problema turístico o político? ¿Planificación errónea o únicamente urbanística? XXII Congreso de Geógrafos Españoles. Alicante, del 27 al 29 de octubre de 2011. pp. 515-526, ISBN. 978-84-938551-0-9

PLOG, S., (1973). Why destination areas rise and fall in popularity, Cornell Hotel and Restaurant Association Quarterly, 14, 4, pp. 55–58.

POLLARD, J., y DOMÍNGUEZ, R. (1993). Tourism and Torremolinos. Recession or reaction to environment?, *Tourism Management*, (Agosto), págs. 247-257.

POTTER, R., y PHILLIPS, J. (2004). The Rejuvenation of Tourism in Barbados 1993-2003. Reflections on the Butler model. *Geography*. Vol. 89, No. 3 (October 2004), pp. 240-247

PRIDEAUX, B. (2000). The Resort Development Spectrum - A New Approach to Modeling Resort Development, *Tourism Management*, vol. 21, págs. 225-240

PRIESTLEY, G., y MUNDET, LL. (1998). The post-stagnation phase of the resort cycle, *Annals of Tourism Research*, Vol. 25, pp. 85-111

PROSSER (1997). The Development of Tourism Destinations in Australia. A Comparative Analysis of the Gold Coast and Coffs Harbour, en R. Teare, B.F. Canziani y B. Graham (Eds.), *Global Directions. New Strategies for Hospitality and Tourism*. Redwood Books, Trowbridge, págs. 305-332.

PUIG-DURÁN FRESCO, J. (2006). *Certificación y modelos de calidad en hostelería y restauración*. Ediciones Díaz de Santos, 2006 - 288 páginas. ISBN. 84-7978-749-X

PULTRONE, G. (2011a). Renewal of tourism supply and upgrading of cultural and environmental resources. Strategies and tools for new scenarios of sustainable development in Calabria (Italy). En Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9

PULTRONE, G. (2011b). The Mediterranean Cultural Heritage Between Conservation Needs and Growing Tourist Demand. Strategies and Instruments, Paper presented at Heritage 2011. Conservation of Architecture, Urban Areas, Nature & Landscape. Towards a Sustainable Survival of Cultural Landscape. Held in Amman, Jordan. March.

QUIJADA CASTRO, M.A (2007). Principios teórico metodológicos en la configuración del espacio turístico. Caso de estudio. Isla de Pascua. Disponible en <http://es.scribd.com/doc/8377820/Pensamiento-Complejo-y-Turismo>

QUINTERO P, BERNAL C., y LÓPEZ H. (2006). La competitividad turística de Cartagena de Indias. Análisis del destino y posicionamiento en el mercado. Serie de estudios sobre la competitividad de Cartagena.

RAMÓN RODRIGUEZ, A. B. (2002). Determining factors in entry choice for international expansion. The case of the Spanish hotel industry. *Tourism Management*, 23(6), 598-607

RAMOS CALDERÓN J.A. (2011). Caso Cartagena de Indias. La transición de sol y playa a destino cultural como estrategia de innovación, renovación y reestructuración del destino turístico en su ciclo de vida. En Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9

RAMOS DOMÍNGUEZ C., RAMOS DOMÍNGUEZ, A.M., y RAMOS DOMÍNGUEZ, R.M. (2004). Análisis de las preferencias del turista hacia un destino turístico maduro, en *Investigaciones europeas de dirección y economía de la empresa*, vol 10 (2), pp. 131-139.

RASLANAS, S., ALCHIMOVIENÉ, J., and BANAITIENÉ, N. (2011). Residential areas with apartment houses. Analysis of the condition of buildings, planning issues, retrofit strategies and scenarios. *International Journal of Strategic Property Management* 15(2). 152-172. <http://dx.doi.org/10.3846/1648715X.2011.586531>

RICHARDS, G. (1996). Production and consumption of European cultural tourism. *Annals of Tourism Research*, Volume 23, Issue 2, 1996, Pages 261-283

RIUTORT, B., et al. (2003). Treball, sostenibilitat i cohesió social a les Illes Balears. In Murray, I. et al. *Estrategia per a la sostenibilitat de les Illes Balears*. [CD-Rom]. Palma de Mallorca, Ed. Conselleria de Medi Ambient, 2003.

RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, M^a. P. (2004). Las directrices de ordenación del turismo de Canarias como instrumento para el logro de un desarrollo sostenible. *Derecho y Turismo* (ed. Francisco Javier Melgosa). Ediciones Universidad de Salamanca. 2004, Pág. 437-460. ISBN. 84-7800-564-1

ROVIRA, M.T. (2008). Consideraciones metodológicas para el estudio de los nuevos procesos territoriales y turísticos en destinos litorales consolidados. En J.A. Ivars y F. Vera (eds.) *Espacios turísticos. Mercantilización, paisaje e identidad*, Universitat d'Alacant, Alicante, pp. 183-192.

RULLÁN SALAMANCA, O. (1999). Crecimiento y política territorial en las Islas Baleares. *Estudios Geográficos*, 1999, tomo LX, nº. 236, p. 403-442

RULLÁN SALAMANCA, O. (2002). *La construcció territorial de Mallorca*. Palma de Mallorca, Ed. Moll, 431 p

RULLÁN SALAMANCA, O. (2008). Reconversión y crecimiento de las zonas turísticas. Del fordismo al postfordismo en Destinos turísticos. Viejos problemas, ¿nuevas soluciones? X Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación (A.G.E.) / coord. por Miguel Angel Troitiño Vinuesa, Joaquín Saúl García Marchante, María García Hernández, 2008, ISBN 978-84-8427-626-5, págs. 587-626

RULLÁN SALAMANCA, O. (2010). Las políticas territoriales en las Islas Baleares. *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada*, ISSN 0210-5462, Nº 47, 2010 (Ejemplar dedicado a. El estado de la Ordenación del Territorio en España), págs. 403-428

RUSSELL, R., y FAULKNER, B. (1998). Reliving the Destination Life Cycle en Coolangatta. An Historical Perspective on the Rise, Decline and Rejuvenation of an Australian Seaside Resort, en E. Laws, B. Faulkner y G. Moscardo (Eds), *Embracing and Managing Change in Tourism. International Case Studies*. Routledge, Londres, págs. 95-115.

RUSSO, A., y VAN DER BORG, J. (2002). Planning considerations for cultural tourism. a case study of four European cities. *Tourism Management*, Volume 23, Issue 6, December 2002, Pages 631-637

SANTAMARÍA GÓMEZ, A., y BARBOSA JASSO, A. (2008). Ciclo turístico en Mazatlán. Fase de exploración – involucramiento – desarrollo (1970-1974). Estancamiento o crisis sistémica (1992-2004). *Topofilia. Revista de Arquitectónica, Urbanismo y Ciencias Sociales*. Hermosillo. Centro de Estudios de América del Norte, El Colegio de Sonora, 1 de septiembre de 2008, vol. I, núm. 1 <<http://topofilia.net/santamaria.html>>.

SANTOS PAVÓN, E. L., y FERNÁNDEZ TABALES, A. (2010). El litoral turístico español en la encrucijada. Entre la renovación y el continuismo. *Cuadernos de Turismo*, 25. 185-206. Disponible en Internet <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=39813352009>. ISSN 1139-7861

SEGRADO PAVÓN, R., AMADOR SORIANO, K., JIMÉNEZ JIMÉNEZ, J., y ARROYO ARCOS, L. (2011). Etapas del ciclo de vida del destino turístico Cozumel (México) en Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9

SCHMALLEGGER, D., TAYLOR, A., y CARSON, D. (2011). Rejuvenating Outback Tourism through Market Diversification. the Case of the Flinders Ranges in South Australia. *International Journal of Tourism Research*. Volume 13, Issue 4, pages 384–399, July/August 2011

SHARPLEY, R., y FORSTER, G. (2003). The implications of hotel employee attitudes for the development of quality tourism. The case of Cyprus. *Tourism Management* 24 (2003) 687–697

SHELBY, B. B., y HEBERLEIN, T. A. (1986). *Carrying capacity in recreation settings*, Corvallis, Oregon State University Press.

SHELDON, P., y ABENOJA, T. (2001). Resident attitudes in a mature destination. The case of Waikiki. *Tourism Management* 22 (2001) 435-443

SHELDON, P., J. KNOX., y K. LOWRY. (2005). Sustainability in a Mature Mass-tourism Destination. The Case of Hawai'i. 9.47–60. *Tourism Review International*

SHMANSKE, S. (1999). The economics of golf course condition and beauty. *Atlantic Economic Journal*, 27(3), 301–313.

SHMANSKE, S. (2000). Gender, skill, and earnings in professional golf. *Journal of Sports Economics*, 1, 385–400.

SIMANCAS CRUZ, M. R. (2010). La renovación edificatoria de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados. La experiencia de Canarias, *Revista de Geografía* (Universitat de Valencia), 87. 23-44.

SIMANCAS CRUZ, M. R. (2011). El fracaso de la renovación de áreas turísticas consolidadas de litoral a través de la sustitución de la oferta de alojamiento obsoleta. La experiencia de las Islas Canarias, *Cuadernos de Turismo*, 27. 869-899.

SIMANCAS CRUZ, M. R. (2012): Evaluando políticas públicas de renovación de destinos turísticos maduros: el proceso de reconversión turística de Canarias, en VERA REBOLLO, F. y RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, I. (eds.): *Renovación y reestructuración de destinos en áreas costeras*. Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades. Colección: Desarrollo Territorial, 11. Universitat de València, pp. 163-200.

SIMANCAS CRUZ, M.R., DE SOUZA IGLESIAS, A., y NUÑEZ CANO, M. (2010). La renovación de los espacios públicos de las áreas turísticas consolidadas, en HERNÁNDEZ MARTÍN, R.; SANTANA TALAVERA, A. (Coord.). *Destinos turísticos maduros ante el cambio*. Instituto Universitario de Ciencias Políticas y Sociales, Universidad de La Laguna. San Cristóbal de La Laguna. Páginas 161 - 182 Págs. [ISBN. 978-84-614-3386-5]

SIMANCAS CRUZ, M.R., y GARCÍA CRUZ, J.I. (2010). El impacto territorial de las estrategias de mejora de la calidad de los destinos maduros. La aplicación de estándares edificatorios a los alojamientos turísticos, en HERNÁNDEZ MARTÍN, R.; SANTANA TALAVERA, A. (Coord.). *Destinos turísticos maduros ante el cambio*. Instituto Universitario de Ciencias Políticas y Sociales, Universidad de La Laguna. San Cristóbal de La Laguna. Páginas 161 - 182 Págs. [ISBN. 978-84-614-3386-5]

SIMANCAS CRUZ, M.R., y GARCÍA CRUZ, J. I. (2013). La dimensión territorial de la residencialidad en las áreas turísticas consolidadas de Canarias, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 63, pp. 271-299

SIMANCAS CRUZ M. R., GARCÍA CRUZ J. I., DORTA RODRÍGUEZ, A., y FALERO, R. (2011). El impacto territorial del proceso de moratoria turística de Canarias. XXII Congreso de Geógrafos Españoles. Alicante, del 27 al 29 de octubre de 2011. pp. 715-726, ISBN. 978-84-938551-0-9

SINGH, S. (2011). The tourism area 'life cycle'. A clarification. *Annals of Tourism Research*, 38, 1178–1187

SMITH, M.K. (2004). Seeing a New Side to Seasides Culturally Regenerating the English Seaside Town, *International Journal of Tourism Research*, 6, 17-28.

SMITH RUSSELL, A. (1992). Beach resort evolution. Implications for planning. *Annals of Tourism Research*, 9, 304–322

SOARES C. J., y GANDARA, J. M. (2011). El ciclo de vida de dos destinos de sol y playa consolidados del sur de Brasil. Un primer acercamiento a Florianópolis y Balneario Camboriú. En Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9

SOCÍAS CAMACHO, J. M^a. (2000). La reconversión de los destinos turísticos mediante el esponjamiento urbanístico y la modernización de alojamientos en las Islas Baleares, en Blanquer Criado, D. (Coord.). *Municipios turísticos, tributación y contratación empresarial, formación y gestión del capital humano*. Tirant lo Blanch, pp. 141-166.

STANSFIELD, C. (1978). Atlantic City and the Resort Cycle. Background to the Legalization of Gambling. *Annals of Tourism Research*, 5 (2), 238-251

STANSFIELD, C. (2006). The Rejuvenation of Atlantic City. The Resort Cycle Recycles in Butler, R.W. (ed.) *The Tourism Area Life Cycle Volume 1 Applications and Modifications* p. 287-305 Clevedon. Channelview Publications.

STYLIANOU-LAMBERT, T. (2011). Gazing from home. Cultural tourism and art museums. *Annals of Tourism Research*, Volume 38, Issue 2, April 2011, Pages 403-421

SUCH CLIMENT, M.P., RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, I., y CAPDEPÓN FRÍAS, M. (2012). Los espacios naturales protegidos en los procesos de reestructuración y renovación de destinos turísticos maduros del litoral español: valoración desde el análisis de experiencias, en Vera Rebollo, J.F. y Rodríguez Sánchez, I. (eds.): *Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras*. Valencia, Publicacions de la Universitat de València, pp. 347-374

TABATA, R. (1992). Scuba diving holidays. In B. Weiler & C. Hall (Eds.), *Special interest tourism* (pp. 171–184). London. Belhaven Press

TARRANT, C. (189). The UK Hotel Industry: Market restructuring and the need to respond to customer demands. *Tourism Management*. 10:187-191

THUROT, J.M. (1974). The application of scenario technique to tourism. Methodological aspects., *Cahiers du Tourisme*, Centre des Hautes Etudes Touristiques.

TIMOTHY, D.J., y BUTLER, R.W. (1995). Cross-border shopping. a North American perspective, *Annals of Tourism Research*, Vol. 22 No. 1, 1995, pp. 16-34.

TNO INRO (2002). Sistema de alerta rápida para la detección de destinos turísticos en declive y de sus mejores prácticas de prevención, Luxemburgo, Oficina de Publicaciones oficiales de las Comunidades Europeas.

TOH, R.S., H. KHAN, and A. KOH. (2001). A Travel Balance Approach for Examining Tourism Area Life Cycles: The Case of Singapore, *Journal of Travel Research* 39, 426-432

TOOMAN, L.A., (1997). Applications of the life-cycle model in tourism, *Annals of Tourism Research*, 24, 1, pp. 214–234.

TURNER, L., y ASH, J. (1975). *The Golden Hordes. International Tourism and the Pleasure Periphery*. London. Routledge.

VERA REBOLLO, J.F., y MONFORT, V.M. (1994). Agotamiento de modelos turísticos clásicos. Una estrategia territorial para la cualificación. La experiencia para la Comunidad Valenciana, en *Estudios Turísticos*, nº 123, pp. 17-46.

VERA REBOLLO, J.F. (1994). El modelo turístico del mediterráneo español. Agotamiento y estrategias de reestructuración *Papers de Turisme*, nº 14-15, pp. 131-147.

VERA REBOLLO, J.F. (2005). El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo. Entre el crecimiento y la renovación, *Papers de turisme*, nº 37-38, pp. 95-114.

VERA REBOLLO, J.F. et alt. (1997). *Análisis territorial del turismo*. Ariel. Barcelona.

VERA REBOLLO, J.F., y BAÑOS, C.J. (2010). Renovación y reestructuración de los destinos turísticos consolidados del litoral. Las prácticas recreativas en la evolución del espacio turístico, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 53 pp. 329-353.

VERA REBOLLO, J.F., y IVARS, J. (2003). Measuring Sustainability in a Mass Tourist Destination. Pressures, Perceptions and Policy Responses in Torrevieja, Spain. *Journal of Sustainable Tourism*. Volume 11, Issue 2-3, 2003. Special Issue. Mediterranean Tourism. Impacts and Policy Response. pp. 181-203

VERA REBOLLO, J.F., y RIPPIN, R. (1996). Decline of a Mediterranean Tourist Area and Restructuring Strategies. the Valencian Region, en Priestley G.K., Edwards, J.A., y Coccossis, H. (Eds), *Sustainable Tourism? European Experiences*, págs. 120-136. CAB International. Wallingford, UK.

VERA REBOLLO J.F., CRUZ OROZCO J., y BAÑOS CASTIÑEIRA C.J. (1995). Turismo y organización del territorio. Desajustes de un modelo de implantación y nuevas estrategias. *Cuadernos de Geografía* nº 58 pp. 439-474.

VERA REBOLLO, J.F., RODRÍGUEZ, I., y CAPDEPÓN, M. (2010). Reestructuración y competitividad en destinos maduros de sol y playa. La renovación de la planta hotelera de Benidorm, en XIII Congreso Internacional de Turismo, Universidad y Empresa. Universitat Jaume I, Castellón.

VERA REBOLLO, J.F., (coord.), LÓPEZ PALOMEQUE, F., MARCHENA, M., y ANTÓN CLAVÉ, S. (2011). *Análisis territorial del turismo y planificación de destinos turísticos*. Valencia, Tirant lo Blanch.

VIRGEN AGUILAR, C. R. (2009). El ciclo de vida de un destino turístico. Puerto Vallarta, Jalisco, México, *Revista de Cultura e Turismo CULTUR*, año 03 – n. 01, pp. 1-24.

WALTON, J.K. (2000). *The British seaside. Holidays and resorts in the twentieth century*. Manchester University Press, Manchester (2000)

WALTON, J., and WOOD, J. (2009). Reputation and regeneration. History and the heritage of the recent past in the re-making of Blackpool. In L. Gibson & J. Pendlebury (Eds.), *Valuing historic environments* (pp. 115–138). Aldershot. Ashgate

- WEAVER, D. (2000). A Broad Context Model of Destination Development Scenarios, *Tourism Management*, vol. 21, págs. 217-234.
- WEAVER, D. (2011). Contemporary tourism heritage as heritage tourism. Evidence from Las Vegas and Gold Coast. *Annals of Tourism Research* Vol. 38, No. 1, pp. 249–267, 2011
- WEG, H. VAN DE. (1982). Revitalization of Traditional Resorts, *Tourism Management*, vol. 3, págs. 303-307
- WILKINSON, P.F. (1987). Tourism in small islands nations: A fragile dependence. *Leisure Studies*, 6, 127-146.
- WILLIAMS, M. T. (1993). An Expansion of the Tourist Site Cycle Model. The Case of Minorca (Spain). *The Journal of Tourism Studies* 4.24–32.
- WILLIAMS, A.M., and SHAW, G. (1992). *Tourism and Development: A European Perspective*. London: Belhaven
- WILLIAMS A.M., and SHAW, G. (2011). Internationalization and innovation in tourism. *Annals of Tourism Research* 38 (2011) 27–51
- WILLIAMS, C., CHAPLIN, D., y MIDDLETON, M. (2001). A seaside resort's journey from decline to rejuvenation via leisure and tourism consumption convergence. *WHATT Journal*, 2, 19-32.
- URRY, J. (1990). *The Tourist Gaze: Leisure and Travel in Contemporary Societies*. London: Sage.
- YRIGOY I., ARTIGUES A., y BLÁZQUEZ, M. (2011). Reactivando la growth machine de sol y playa. El proceso de reestructuración de la playa de palma (Mallorca) en Actas del Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral. Alicante del 24-25 de noviembre. ISBN. 978-84-695-0791-9
- ZIMMERMANN, F. (1997). Future Perspectives of Tourism. Traditional versus New Destinations in Oppermann, M. (ed) *Pacific Rim Tourism* p. 231-239 CAB International. Wallingford
- ZOREDA, J.L. (2007). Por una nueva cultura de actuación en los destinos turísticos del litoral español, en *Estudios Turísticos*, nº 172-173, pp. 169-174.

Bibliografía General

- ALBA, M. (2009). *I-empresarios*. Lid Editorial Empresarial S.L. Madrid
- ALMEIDA GARCÍA, F. (2002). La costa del Sol oriental. Un conflicto territorial entre el turismo, la agricultura y la urbanización metropolitana. *Turismo y transformaciones urbanas en el siglo XXI* / coord. por Pablo Pumares Fernández, María de los Angeles Asensio Hita, Fernando Fernández Gutiérrez, 2002, ISBN 84-8240-521-7, págs. 137-147
- ALMEIDA GARCÍA, F. (2009). *Transformaciones territoriales en la Costa del Sol Oriental. Análisis territorial y urbanístico*. Málaga. Universidad de Málaga, 2009. ISBN 9788497472869
- ÁLVAREZ RIXO, J.A. (1994). *Anales del Puerto de la Cruz (1701-1872)*. Puerto de la Cruz.

ÁLVAREZ RIXO, J.A., GÓMEZ, L., y RODRÍGUEZ, M. (2003). *Descripción histórica del Puerto de la Cruz de la Orotava*. Arrecife. Ayuntamiento de Arrecife, 2003. ISBN 84-606-3373-X

ÁLVAREZ ALONSO, A. (1981). Turismo y agricultura en Canarias. El Puerto de la Cruz en la isla de Tenerife, en *Canarias ante el cambio*. Instituto de Desarrollo regional. ULL. Santa cruz de Tenerife, pp. 325-340.

ÁLVAREZ ALONSO, A. (2004). El ciclo de vida de los destinos turísticos litorales en Álvarez Alonso, A.; Hernández Hernández, J. y Simancas Cruz, M. R. (dirección y coordinación). *Turismo y territorio en la sociedad globalizada*. Ayuntamiento de la Villa de Adeje / Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente. Universidad Carlos III. Santa Cruz de Tenerife, pp. 124-155.

ANTON, S. (2004). De los procesos de diversificación y cualificación a los productos turísticos emergentes. Cambios y oportunidades en la dinámica reciente del turismo litoral, en *Papeles de economía española*, nº 102, pp. 316-333.

ASHOTEL (1985). La hostelería canaria. Solidaridad sectorial. Cooperativismo. Solución a una crisis. *El turismo en Canarias. IV Jornadas de Estudios Económicos Canarios*, 1985, ISBN 84-398-3150-1, págs. 139-155

AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ Y MINISTERIO DE INFORMACIÓN Y TURISMO (1969). Puerto de la Cruz. Tenerife. Meca del turismo internacional. Puerto de la Cruz. Tenerife. Folleto de divulgación turística.

AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ Y CENTRO DE INICIATIVAS TURÍSTICAS (1988). Puerto de la Cruz. Tenerife. Editorial Akhenaton. Santa Cruz de Tenerife.

AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ. (2005). Guía oficial de hoteles, apartamentos y restaurantes. Concejalía de Turismo, Comercio y Desarrollo económico, 1ª edición. Puerto de la Cruz.

AYUNTAMIENTO DE PUERTO DE LA CRUZ (2006). Guía oficial de hoteles y apartamentos. Puerto de la Cruz.

BARINAGARREMENTARIA M.D., GARIZURIETA, M., y SOLA, C. (2006). *Geografía y Medio ambiente*. Diccionario. EREIN. Donostia 2006. ISBN. 84-9746-2947

BARROSO HERNANDEZ, N.D. (1997). *Puerto de la Cruz, la formación de una ciudad*. Área de Cultura del Organismo Autónomo Local del Excelentísimo Ayuntamiento de Puerto de la Cruz.

BARROSO HERNANDEZ, N.D. (1999). Reflexiones en torno al proceso de formación de Puerto de la Cruz. *Revista de historia canaria*, ISSN 0213-9472, Nº 181, 1999, págs. 11-30

BARROSO HERNANDEZ, N.D. (2000). El Puerto de la Cruz y la actividad portuaria. Su incidencia en la organización espacial de la ciudad. *Catharum*. Revista de ciencias y humanidades, ISSN 1576-5822, Nº. 2, 2000, págs. 87-105

BAUTE HERNÁNDEZ, L., y DE SOUZA IGLESIAS, A. (2001): Avance de las Directrices de Ordenación del Turismo. Gobierno de Canarias.

BECERRA DOMÍNGUEZ, M. (2004). La aplicación de la reserva para inversiones en Canarias en la cualificación turística en Álvarez Alonso, A.; Hernández Hernández, J. y Simancas Cruz, M. R. (dirección y coordinación). *Turismo y territorio en la sociedad globalizada*. Ayuntamiento de la Villa de Adeje / Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente. Universidad Carlos III. Santa Cruz de Tenerife, pp. 496-508.

- BEERLI, A., and MARTÍN, J. (2004). Factores que influyen en la imagen de los destinos. *Annals of Tourism Research En Español*, 2 (1). 357-384
- BLANQUER CRIADO, D.V., y BIGNÉ ALCAÑIZ, J.E. (2002). La diversificación y la desestacionalización del sector turístico / IV Congreso de Turismo Universidad y Empresa Tirant lo Blanch, 2002. ISBN 84-8442-456-1
- BOIRA, J.V. (1995). La rehabilitación urbana en los centros históricos valencianos. El caso de Valencia, Alicante y Alcoi. *Cuadernos de geografía*, ISSN 0210-086X, Nº 58, 1995, págs. 241-258
- BRUNET, P.J., ALMEIDA, F., COLL, M., y MONTERERÍN, O. (2005). Los Planes de Excelencia y Dinamización Turística (PEDT), un instrumento de cooperación a través del desarrollo turístico, *Boletín de A.G.E*, nº 39, pp. 201-226
- CABILDO DE TENERIFE (1992). El turismo en Tenerife. Características estructurales y económicas. Impacto económico y espacial. Servicio de desarrollo económico, Santa cruz de Tenerife. Inédito.
- CÁCERES MORALES, E. (2001). *Génesis y desarrollo del espacio turístico de Canarias*. ULPG Y Gobierno de Canarias.
- CALERO GARCÍA, F., PARRA LÓPEZ, E., y SANTANA TALAVERA, A. (2010). Vigilancia tecnológica e inteligencia competitiva. Un análisis de la demanda tecnológica en alojamientos turísticos en Canarias. *Revista de análisis turístico*, ISSN 1885-2564, Nº. 9, 2010, págs. 30-41
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A.J. (1989). La rehabilitación integrada de los centros históricos. El reto urbanístico de finales de los ochenta. *Investigaciones geográficas*, ISSN 0213-4691, Nº 7, 1989, págs. 7-18
- CASADO-DIAZ, M.A. (1999). Socio-demographic Impacts of Residential Tourism. A Case Study of Torrevieja, Spain. *International Journal of Tourism Research*, 1(4), 223-237.
- CHOY DEXILER, J. (1992). Life Cycle Models for Pacific Island Destinations, en *Journal of Travel Research* (winter), pp. 26-31.
- CHRISTALLER, W. (1963). Some Considerations of Tourism Location in Europe. The Peripheral Regions – Underdeveloped Countries – Recreation Areas, en *Regional Science Association papers*, nº 12, pp. 95-105.
- CLAVER CORTÉS, E., MOLINA AZORÍN, J.F., y PEREIRA MOLINER, J. (2007). Competitividad en turismo de masas. *Annals of tourism research en español*, ISSN 1575-443X, Vol. 9, Nº. 2, 2007, págs. 266-286
- COOPER, C. (1994). The Destination Life Cycle. An Update, en *Tourism. The State of the Art*, Seaton A.V. (Ed). John Wiley & Sons. Inglaterra, pp. 340-346.
- COOPER, C. (1992). The Life Cycle Concept and Strategic Planning for Coastal Resorts, en *Built Environment*, vol. 18, nº 1, pp. 57-66.
- CORREIA, A., BARROS, C. P., and SILVESTRE, A. L. (2007). Golf tourism repeat choice behaviour in the Algarve: A mixed logit approach. *Tourism Economics*, 13(1), 111-127
- CRUZ CABALLERO, A. (1985). El mercado turístico canario. Situación actual. Promoción nuevos mercados. *El turismo en Canarias. IV Jornadas de Estudios Económicos Canarias*, 1985, ISBN 84-398-3150-1, págs. 215-240
- DE ARRILLAGA, J.I. (1962). *Ensayos sobre turismo*. EDITUR. Ediciones Turísticas S.L. Barcelona.

DÍAZ PÉREZ, F.M., y ÁLVAREZ GONZÁLEZ, J.A. (1998). Los efectos de la actividad turística sobre el medio natural y socio cultural: el caso de Tenerife. En: Melchior Navarro, M.M. (coordinadora) (1998): *El Turismo en Canarias. Colección Investigación Empresarial*; FYDECajaCanarias; Santa Cruz de Tenerife.

DÍAZ RODRÍGUEZ, M.C, MARTÍN RUIZ, J.F, PULIDO MAÑES, T., y VERA GALVÁN, J.R. (1985). Recursos humanos. Empleo y paro en el sector turístico canario. *El turismo en Canarias. IV Jornadas de Estudios Económicos Canarias*, 1985, ISBN 84-398-3150-1, págs. 321-341

DI BENEDETTO, C., y BOJANIC, D. (1993). Tourism Area Lifecycle Extensions, en *Annals of Tourism Research*, vol. 20, nº 3, pp. 557-570.

DONAIRE, J. A. (1996). *El turismo a los ojos del postmodernismo*, Tesis Doctoral, Universidad Autónoma de Barcelona.

DOMINGUEZ MUJICA, J. (2008). El modelo turístico de canarias, *Études caribéennes* [En ligne], 9-10 | Avril-Août 2008, mis en ligne le 16 novembre 2010, consulté le 18 mai 2012. URL . <http://etudescaribeennes.revues.org/1082> ; DOI . 10.4000/etudescaribeennes.1082

DOMÍNGUEZ, J., GONZÁLEZ, J.M., y PARREÑO, J.M. (2008). Transformaciones recientes en barrios turísticos maduros. Los casos de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria (España). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 270 (93), pp. 1-19.

DURO, J.A. (2012). La transformación del modelo de implantación hotelera. En Anton, 2012. *10 Lecciones sobre turismo. El reto de reinventar los destinos*. Editorial Planeta. 2012. ISBN. 978-84-08-00401-1 Págs. 153-168

EJARQUE, J. (2005). *Destinos turísticos de éxito. Diseño, creación, gestión y marketing*. Ediciones Pirámide. Madrid.

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

FERRE BUENO, E., y RUIZ SINOGA, J.D. (1986). Algunos aspectos del impacto del turismo en la Costa del Sol occidental. El caso de Marbella. *Baética. Estudios de arte, geografía e historia*, ISSN 0212-5099, Nº 9, 1986, págs. 57-74

FLORES ALBERTO D. SALAZAR NIEBLA L., y SANTANA TURÉGANO M. A. (2011). ¿Desaparecerán los Tour Operadores? El papel de los intermediarios en la distribución turística. Análisis del caso de Tenerife en *Pasos. Revista de turismo y patrimonio cultural*, ISSN 1695-7121, Vol. 9, Nº. 2, 2011, págs. 341-351

FONDO NACIONAL DE FOMENTO AL TURISMO (1997). Estrategias de reposicionamiento del Desarrollo Huatulco, Oaxaca. México, Fondo Nacional de Fomento al Turismo

GARCÍA MÁRQUEZ, F. (2007). La nueva generación de Directrices Territoriales/Turísticas y la Sostenibilidad. La experiencia canaria, *Estudios turísticos*, nº. 172-173, pp. 89-96.

GALACHO JIMÉNEZ, F.G. (2005). El planteamiento urbanístico municipal de la Costa del Sol. Procesos de formulación y criterios de ordenación. *Baética. Estudios de arte, geografía e historia*, ISSN 0212-5099, Nº 27, 2005, págs. 97-114

- GALACHO JIMÉNEZ, F.G. (2009). Reflexiones acerca del modelo territorial desarrollado por el planteamiento urbanístico de los años noventa del siglo XX en la Costa del Sol. *Baética. Estudios de arte, geografía e historia*, ISSN 0212-5099, Nº 31, 2009, págs. 35-59
- GALINDO BRITO, A (2000). Margarita Bellier y el Puerto de la Cruz. *Catharum. Revista de ciencias y humanidades*, ISSN 1576-5822, Nº. 1, 2000, págs. 39-51
- GALINDO BRITO, A (2003). Puerto de la Cruz. Soñando con un muelle. *El Pajar. Cuaderno de Etnografía Canaria*, ISSN 1136-4467, Nº. 16, 2003 (Ejemplar dedicado a. La cultura de la mar. más allá del mar), págs. 74-81
- GALINDO BRITO, A (2004). Extranjeros en el Puerto de la Cruz en el tercer cuarto del siglo XVII. XV Coloquio de historia canario-americana / coord. por Francisco Morales Padrón, 2004, ISBN 84-8103-379-0, págs. 321-337
- GALLARZA, M, GIL SAURA, I. & CALDERÓN GARCÍA, H. (2002). Destination image. Towards a conceptual framework. *Annals of Tourism Research*, 29 (1). 56-78
- GAVIRIA, M. et al., (1974). *España a go-go. Turismo charter y neocolonialismo del espacio*. Ed. Turner, Madrid.
- GILBERT, E. (1939). The Growth of the Island and Seaside Health Resort in England, en *Scottish Geographical Magazine*, nº 55, pp. 16-35. Citado por Getz D. (1992).
- GÓMEZ MORENO, M. L. (1988). Turismo y desarrollo, un ensayo de modelización. El caso de Benalmádena. *Estudios turísticos*, ISSN 0423-5037, Nº. 97, 1988, págs. 45-67
- GONÇALVES, V., and ÁGUAS, P. (1997). The concept of life cycle: Application to the Tourist Product. *Journal of Travel Research*. 36 (2), 12-22.
- GONZALEZ LEMUS, N. (1996). *Génesis del turismo y presencia británica en Canarias (1850-1900)*. 2 vols. Tesis doctoral inédita. La Laguna.
- GONZALEZ LEMUS, N. (1995). *Las islas de la ilusión. Británicos en Tenerife (1850-1900)*. Cabildo insular de Gran Canaria, 1995
- GONZALEZ LEMUS, N. (1997). *Comunidad británica y sociedad en Canarias*. Edén ediciones. Tenerife.
- GONZALEZ LEMUS, N. (1998). *Viajeros victorianos en Canarias*. Cabildo Insular de Gran Canaria, 1998
- GONZALEZ LEMUS, N. (1999). *El Puerto de la Cruz y el nacimiento del turismo en Canarias*. Excmo. Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, 1999
- GONZALEZ LEMUS, N. (2000a). *Marianne North y su viaje a Canarias. Puerto de la Cruz*. Sitio Litre, 2000. ISBN 84-930432-2-2
- GONZALEZ LEMUS, N. (2000b). *Hoteles históricos del Puerto de la Cruz*. Edita. Excmo. Ayuntamiento del Puerto de la Cruz. Área de Empleo y Desarrollo económico.
- GONZALEZ LEMUS, N. (2002). *Del Hotel Martiánez al Hotel Taoro. Historia de la primera empresa turística de Canarias*. Búho ediciones, Puerto de la Cruz.
- GONZALEZ LEMUS, N. (2003). *Viajeros, naturalistas y escritores de habla alemana en Canarias (100 años de historia, 1815-1915)*. Baile al Sol. Santa Cruz de Tenerife, 2003

GONZALEZ LEMUS, N. (2007a). *Clima y medicina. Los orígenes del turismo en Canarias*. Ediciones Idea. Santa Cruz de Tenerife, 2007

GONZALEZ LEMUS, N. (2007b). *Agatha Christie en Canarias*. Editorial Nivaria Ediciones. ISBN. 84-933941-3-0 Depósito Legal. TF-1666/07, 2007

GONZALEZ LEMUS, N. (2008). *La mirada inacabada, sociedad y naturaleza canaria vistas por viajeros alemanes*. Excmo. Ayuntamiento de la Orotava, 2008

GONZALEZ LEMUS, N. (2010). *Expedición Alemana de 1910 a Las Cañadas*. Editorial. Excmo. Ayto. de La Orotava. ISBN. 978-84-935353-9-1. Depósito Legal. S. 1661-2010, 2010

GONZÁLEZ LEMUS, N., y MIRANDA BEJARANO, P.G. (2002). *El turismo en la historia de Canarias. Viajeros y turistas desde la antigüedad hasta nuestros días*. Nivaria Ediciones, La Laguna

GONZÁLEZ LEMUS, N., HERNÁNDEZ PÉREZ, M., y SÁNCHEZ GARCÍA, I. (2005). El Puerto de la Cruz. De ciudad portuaria a turística. Centro de Iniciativas Turísticas de Puerto de la Cruz, Puerto de la Cruz (Tenerife).

GONZÁLEZ LEMUS, N., y HERNÁNDEZ PÉREZ, M. (2010). *El turismo en la historia del Puerto de la Cruz*. Escuela Universitaria de Turismo Iriarte, 978-84-937922-0-6

GONZÁLEZ LEMUS, N., y HERNÁNDEZ PÉREZ, M. (2010). La familia Talg y la hospedería moderna en Canarias. En *Revista Turismo*, nº 1, págs. 9-38. ISSN 1889-0326

GONZÁLEZ, J.M., y GUTIÉRREZ, A.T. (1995). Modelización del crecimiento de las plazas turísticas de Tenerife con curvas logísticas, *V Congreso Nacional de Economía, Tomo 6º. Economía del Turismo*, Ilustre colegio de Economistas - CIES. Las Palmas de Gran Canaria, pp. 285-296.

GONZÁLEZ RELAÑO, R., y VENTURA J. (2006). Repercusiones y alternativas para la actividad turística a partir de la construcción del nuevo puerto de Granadilla de Abona (Tenerife). *Cuadernos de turismo*, ISSN 1139-7861, Nº. 17, 2006, págs. 103-126

GROSS M.J., y BROWN G. (2006). Tourism experiences in a lifestyle destination setting. The roles of involvement and place attachment. *Journal of Business Research*. 59. 696–700

GUÍA KNAUF DE RENOVACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE EDIFICIOS. Edición especial. 23 páginas. <http://www.knauf.com.ar/arquitectos/guia.htm>

GUIMERÁ RAVINA, A. (1987). *El hotel Marquesa*. Puerto de la Cruz, 1987.

GUIMERÁ RAVINA, A. (1989). *La Casa Hamilton, una empresa británica en Canarias (1837-1987)*. Santa Cruz de Tenerife: A. Guimerá, 1989. Santa Cruz de Tenerife: Litografía A. Romero. ISBN 84-404-5194-6

GUIMERÁ RAVINA, A. (1991). *El Hotel Taoro. Cien años de turismo en Tenerife (1890-1990)*. Santa Cruz de Tenerife, 1991, 241 pp.

GUTIÉRREZ TAÑO, D. (1998). La medición de la calidad. Un instrumento para la gestión del entorno de un destino turístico (el Puerto de la Cruz), en *El turismo de Canarias*, Fundación FYDE, de Cajacanarias. Santa Cruz de Tenerife, pp. 139-154.

GUTIÉRREZ, D., y OREJA, J. R. (1998). Bases para el diseño de estrategias de fidelización en destinos turísticos maduros. VII Congreso Nacional de ACEDE, Las Palmas

GUTIÉRREZ TAÑO, D., y GARCÍA RODRÍGUEZ, F.J. (2001). Segmentación ecológica en destinos turísticos. *Estudios turísticos*, ISSN 0423-5037, Nº. 149, 2001, págs. 23-38

HAYWOOD, K.M. (1986). Can the Tourist Areas Life Cycle Be Made Operational?. *Tourism Management*, September, pp. 154-167.

HERNÁNDEZ GUTIERREZ, A.S. (1983). ...*De la Quinta Roja al Hotel Taoro...* Aula de Publicaciones del Ayuntamiento del Puerto de la Cruz

HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, J. (2002). Ordenación del turismo y dinámica territorial en Jornadas Técnicas sobre las Directrices de Ordenación del turismo de Canarias. *Vicerrectorado de Extensión Universitaria*. Universidad de La Laguna, pp. 69-79

HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, J. (2004). El impacto del turismo en las estructuras territoriales en Álvarez Alonso, A.; Hernández Hernández, J. y Simancas Cruz, M. R. (dirección y coordinación). *Turismo y territorio en la sociedad globalizada*. Ayuntamiento de la Villa de Adeje / Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente. Universidad Carlos III. Santa Cruz de Tenerife, pp. 300-324.

HERNÁNDEZ MARTÍN R. (2010). Turismo y desarrollo en Canarias. Las bases para un nuevo modelo, en HERNÁNDEZ MARTÍN, R.; SANTANA TALAVERA, A. (Coord.). *Destinos turísticos maduros ante el cambio*. Instituto Universitario de Ciencias Políticas y Sociales, Universidad de La Laguna. San Cristóbal de La Laguna. Páginas 161 - 182 Págs. [ISBN. 978-84-614-3386-5]

HERNÁNDEZ, MARTÍN, R. (2005). El turismo en Canarias. Impacto económico y condicionantes de la insularidad, en *Papeles de Economía Española*, nº 102, pp. 91-106.

HERNÁNDEZ MARTÍN, R. (2011). El binomio turismo-servicios en Canarias, en VV.AA. *Parlamento y sociedad. Ideas para el futuro*. Parlamento de Canarias, Santa Cruz de Tenerife.

HERNÁNDEZ MARTÍN, R. (2011). La Cuenta Satélite del Turismo de Canarias. Metodología, resultados y reflexiones desde Canarias, en Armas Cruz, Y. (coord.). *El turismo en Canarias*. Fundación FYDE Cajacanarias Banca Cívica, Santa Cruz de Tenerife, pp. 67-91. [ISBN. 978-84-694-6456-4]

HERRÁEZ RODRÍGUEZ, S. (2000). La rehabilitación del centro histórico de Madrid. *Informes de la construcción*, ISSN 0020-0883, Vol. 51, Nº. 465, 2000, págs. 41-46

HERNÁNDEZ, Y., y MACHADO, E. (2010). Estrategia de posicionamiento del destino Villa Clara en el mercado chino. *Teoría Y Praxis*, 7, 55-77.

HUETE R., MANTECÓN A., y MAZÓN T. (2008). ¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial? *Cuadernos de turismo*, ISSN 1139-7861, Nº. 22, 2008, págs. 101-121

INFORMES AENOR (2005). *Certificación y Normalización. Sector Turístico*. Asociación Española de Normalización y Certificación, Madrid.

IVARS BAIDAL, J.A. (2003). Política local y gestión de los espacios turísticos, en Santos Solla, X.M. (ed) (2003). *La Geografía y la gestión del turismo*. Actas del VIII Coloquio de Geografía del turismo, ocio y recreación. Publicación de la Universidad de Santiago de Compostela, pp 17-58.

IVARS BAIDAL, J.A, RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, I., y VERA REBOLLO J.F (2012). La reinención de los destinos turísticos maduros. Modelos evolutivos y dinámicas turístico-territoriales. Benidorm como paradigma. En *Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras. Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades* / coord. por José Fernando Vera Rebollo, Isabel Rodríguez Sánchez, 2012, ISBN 978-84-370-8863-1, págs. 269-296

IVARS BAIDAL, J.A., RODRÍGUEZ SÁNCHEZ, I., y VERA REBOLLO J.F. (2013). The evolution of mass tourism destinations. New approaches beyond deterministic models in Benidorm (Spain). *Tourism Management*, Volume 34, 2013, Pages 184-195

LLORCA AFONSO, E. (2010). Procesos de reciclaje aplicados al turismo de masas en el Sur de Gran Canaria, en Congreso Internacional Sustainable Building 2010 [<http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/d/D013.pdf>]

LEDESMA GONZÁLEZ, O. (2012). *El modelo turístico de Puerto de la Cruz. Presente y futuro*. Nivaria Ediciones, San Cristóbal de La Laguna. [ISBN: 978-84-933941-6-5]

LÓPEZ GUZMÁN-GUZMÁN, T.J., y SÁNCHEZ CAÑIZARES, S.M. (2008). La creación de productos turísticos utilizando rutas enológicas. *Pasos. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, Vol. 6, Nº 2, pp 159-171.

LÓPEZ PALOMEQUE F. (1999). Política turística y territorio en el escenario del cambio turístico, *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº. 28, pp. 23-38.

MACHADO CARRILLO, A. (1990). *Ecología, Medio Ambiente y Desarrollo turístico en Canarias*. Consejería de la Presidencia (Gobierno de Canarias). Santa Cruz de Tenerife, 1990, 149 páginas.

MANTECÓN, A. (2008). *La experiencia del turismo. Un estudio sociológico sobre el proceso turístico-residencial*. Icaria. Barcelona, 298 pp.

MANTECÓN A., HUETE, R., y MAZÓN T. (2008). Las urbanizaciones europeas. Una investigación sobre las nuevas sociedades duales en el Mediterráneo. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, ISSN 1138-9788, Nº. 13, 281-309, 2009

MARÍN MOYANO, J.A., y NAVARRO JURADO, E. (2011). Destinos turísticos consolidados ante el cambio del modelo turístico. Costa del Sol Occidental. En Seminario Internacional Renovación y Reestructuración de Destinos Turísticos Consolidados del Litoral [Recurso electrónico]. comunicaciones / J. Fernando Vera Rebollo (ed.). Alicante. Universidad de Alicante, Instituto Universitario de Investigaciones Turísticas, 2011. ISBN 978-84-695-0791-9

MARTI, A., y FERNÁNDEZ, M. (1975). Tenerife Informaciones. Nº 6. Noviembre-diciembre 1975. Santa Cruz de Tenerife.

MARTIN AZAMI, D. (2002). El Puerto de la Cruz. Estudio de alternativas estratégicas de fidelización en destinos turísticos maduros, *Series de estudios 2002/45*, Santa Cruz de Tenerife. ISSN. 1139 – 4501 (Departamento de economía de La Laguna)

MARTIN AZAMI, D. (2005). *Determinantes estratégicos de la fidelidad del turista en destinos maduros*. (Tesis de Doctorado – Universidad de La Laguna), [en línea]. Disponible en <http://varaix.mit.tur.cu/tcsc/LibroWeb/Webturismo/tesisdoctor.htm>

MARTIN AZAMI, D. (2005). Construcción de un instrumento de medición de la calidad del destino percibida por el turista. El caso del Puerto de la Cruz. V Seminario de Economía Canaria celebrado el 1 de julio de 2005, en la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de La laguna / coord. por Rosa María Lorenzo Alegría, Francisco José Vázquez Polo, Vol. 1, 2006, ISBN 84-96168-75-1, págs. 69-106

MARTIN AZAMI, D. (2006). Construcción de un instrumento de medición de la calidad del destino percibida por el turista. El caso del Puerto de la Cruz. V Seminario de Economía Canaria. Celebrado el 1 de julio de 2005, en la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de La laguna / coord. por Rosa María Lorenzo Alegría, Francisco José Vázquez Polo, Vol. 1, 2006, ISBN 84-96168-75-1, págs. 69-106

MARTIN AZAMI, D. (2007). *Aplicación del modelo CVDT al caso del Puerto de la Cruz. Situación actual, implicaciones y perspectivas futuras del turismo en Canarias* / coord. por Eduardo Parra López, Francisco Javier Calero García, 2007, ISBN 84-608-0429-1, págs. 61-74

MARTÍN AZAMI, D., PARRA LÓPEZ, E., y OREJA RODRÍGUEZ J.R. (2006). *Desarrollo de un modelo de fidelidad del turista en destinos maduros. Una aplicación empírica en Puerto de la Cruz*. Fundación FYDE-CajaCanarias, 2006. ISBN 84-690-3009-4

MARTÍN AZAMI, D., y ARMAS CRUZ, Y (2006). *Caracterización de los tipos de fidelidad del turista a un destino. El caso del Puerto de la Cruz*. Selección de investigaciones empresariales. Convocatoria 2006, 2008, ISBN 978-84-690-8169-3, págs. 141-168

MARTÍN GALÁN, F. (2008). Playas, urbanismo y turismo en ciudades litorales históricas de Canarias. En Revista *Turismo*, nº 0, 2008, págs. 59-94 ISSN 1889-0326

MARTIN MARTIN, V.O. (2000). *El turismo en el sur de Tenerife. De la renta agraria a la renta del ocio*. Cabildos de Gran Canaria y Tenerife.

MARTIN MARTIN, V.O. (1998). El Valle de la Orotava. Un destino turístico con una larga tradición histórica. La actividad turística española en 1996 (Edición 1997). AECIT, Nexo Ediciones. Madrid.

MARTÍN R., GONZÁLEZ Y., y MARTÍN D. (2011). Evolución del destino Puerto de la Cruz. Un enfoque desde el modelo del ciclo de vida. *El turismo en Canarias* / Yaiza del Mar Armas Cruz (dir.), 2011, ISBN 978-84-694-6456-4, págs. 119-146

MARRERO RODRÍGUEZ, J. R (2006). El discurso de rechazo al turismo en Canarias. Una aproximación cualitativa en *Pasos. Revista de turismo y patrimonio cultural*, ISSN 1695-7121, Vol. 4, Nº. 3, 2006, págs. 327-341

MARRERO RODRÍGUEZ, J. R., y SANTANA TURÉGANO, M. A. (2008). Competitividad y calidad en los destinos turísticos de sol y playa. el caso de las Islas Canarias, *Cuadernos de Turismo*, nº 22, pp. 123-143

MAZÓN, T., y HUETE, R. (2005). Turismo residencial en el litoral alicantino. Los casos de Denia, Altea, Benidorm, Santa Pola y Torrevieja, en Mazón, T. y Aledo, A. (Eds.) *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Aguaclara. Alicante, pp. 105-138

MAZÓN, T. (2006). El turismo litoral mediterráneo. ¿Políticas turísticas o desarrollo inmobiliario?, en Rodríguez, J.A. (Ed.) *Sociología para el futuro*. Icaria. Barcelona, pp. 301-310.

MELCHIOR, M. (2002). Ordenación del turismo y actividad empresarial en Jornadas Técnicas sobre las Directrices de Ordenación del turismo de Canarias. *Vicerrectorado de Extensión Universitaria*. Universidad de La Laguna, pp. 89-98

MENÉNDEZ COLLANTES, M. (1995). La rehabilitación urbana en la ciudad de Granada. *Cuadernos geográficos* de la Universidad de Granada, ISSN 0210-5462, Nº 24-25, 1995, págs. 139-166

MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO. (2007). *Decálogo de buenas prácticas en accesibilidad turística*. 2ª edición. Madrid.

MINISTERIO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO. SECRETARÍA GENERAL DE TURISMO (1992). Plan Futures.

MIOSSEC, J.M. (1977). Un modele de l'espace touristique, en *L'espace géographique*, nº6 (1), pp 41-48.

- MONTERO MURADAS, I., GUTIÉRREZ TAÑO, D., y DÍAZ ARMAS, R. (2001). La cultura como componente de la oferta de los destinos turísticos maduros. *Estudios turísticos*, ISSN 0423-5037, Nº. 150, 2001, págs. 41-56
- MUNDET LL. (1995). Tor roella-l'Estartit. El turisme i els seus cicles. *Revista de Girona* nº 173 novembre desembr e 1995
- NAVALÓN R., PADILLA A., y SUCH M.P. (2011). Turismo y paisaje en el litoral norte de Alicante. XXII Congreso de Geógrafos Españoles (AGE). Alicante 2011. ISBN. 978-84-938551-3-0
- NAVARRO IBÁÑEZ, M. (2009). La crisis financiera internacional y la economía española. *El impacto de la crisis en la economía canaria: claves para el futuro* / coord. por Moisés R. Simancas Cruz, Vol. 1, 2009, ISBN 978-84-692-6206-1, págs. 51-72
- NAVARRO JURADO, E. (2001). Indicador para la cuantificación de la saturación en las infraestructuras de carreteras. Método y análisis en el producto turístico Costa del Sol Occidental. *Baética. Estudios de arte, geografía e historia*, ISSN 0212-5099, Nº 23, 2001, págs. 119-146
- NAVARRO JURADO, E. (2008). La redefinición de un destino a partir del turismo residencial. El caso de la Costa del Sol. *A propósito del turismo. La construcción social del espacio turístico* / coord. por Salvador Anton Clavé, Francesc González Reverté, 2008, ISBN 978-84-9788-574-4, págs. 273-281
- NÚÑEZ-SERRANO, J.A., TURRIÓN, J., y VELÁZQUEZ, FJ. (2014). Are stars a good indicator of hotel quality? Assymetric information and regulatory heterogeneity in Spain. *Tourism Management* 42, 77-87
- OREJA, J.R. (1996). Los Planes de Excelencia Turística como soporte estratégico del diseño de productos turísticos de calidad. Análisis del caso de Puerto de la Cruz (Tenerife). *La Administración Turística del Municipio en España. Complejidad y Diversidad*. Gijón.
- PARRA LÓPEZ E. (2005). Impactos del Todo-incluido en Canarias. Una aproximación a sus implicaciones. *Investigación y marketing*, ISSN 1131-6144, Nº. 88, 2005, pág. 6
- PARRA LÓPEZ E., y CALERO GARCÍA, F.J (Coord) (2007). *Situación actual, implicaciones y perspectivas futuras del turismo en Canarias*. Adeje. Ayuntamiento de Adeje. ISBN 84-608-0429-1
- PARRA LÓPEZ E., y OREJA RODRÍGUEZ, J.R. (2007). Evaluación de la competitividad de las zonas turísticas de Tenerife. Una aplicación de un modelo de múltiples facetas de Rasch a partir de opiniones de expertos. *Serie estudios - Instituto Universitario de la Empresa*, ISSN 1139-4501, Nº. 62, 2007, págs. 1-18
- PARREÑO CASTELLANO J.M. (2001). Turismos Alternativos en San Bartolomé de Tirajana en *Evolución e implicaciones del turismo en Maspalomas Costa Canaria*, coord. José A. Hernández Luis y Juan M. Parreño Castellano, Las Palmas de Gran Canaria. Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana. p. 129-157
- PARREÑO CASTELLANO, J.M. (2008). Turismo sostenible y diversificación de la oferta en las islas Canarias (España), *Études caribéennes* [En ligne], 9-10 | Avril-Août 2008, mis en ligne le 07 septembre 2011, consulté le 18 mai 2012. URL. <http://etudescaribeennes.revues.org/1343> ; DOI . 10.4000/etudescaribeennes.1343
- PATRONATO DE TURISMO (*Estadísticas de Turismo Receptivo (1978-2007)*). Cabildo de Tenerife, Santa Cruz de Tenerife.

PATRONATO DE TURISMO (*Estadísticas de Turismo Receptivo (1990)*). Cabildo de Tenerife, Santa Cruz de Tenerife.

PIÑEIRA M.J., y SANTOS X.M. (2010). Impact of Tourism on Coastal Towns. From Improvisation to Planification. *The Open Urban Studies Journal*, 2010, 3, 21-27

PONCE M.D. (2004). Percepción del modelo turístico de sol y playa. El caso del Mar Menor. *Papeles de geografía*, ISSN 0213-1781, Nº 39, 2004, págs. 173-186

POON, A. (1993). *Tourism, Technology and Competitive Strategies*. Cab International. Oxon

POTTER, R.B., y PHILLIPS, J. (2004). The rejuvenation of tourism in Barbados 1993-2003 - Reflections on the Butler model. *Geography*, 89. pp. 240-247. ISSN 0016-7487

PRADOS PÉREZ E. (1999). El turismo de golf como elemento de diversificación y diferenciación en el negocio hotelero. *Gestiones de Hoteles julio-agosto*, p. 38-45.

PRIESTLY G.J., y SABI BONASTRE J. (1995). Una modalidad turística en auge. El golf in La formación, la rehabilitació i les noves modalitats turístiques, Palma de Mallorca. Universitat de Les Illes Balears.

RAMÍREZ, J. (1986). Turismo y Medio Ambiente. El caso de Acapulco. México, Universidad Autónoma Metropolitana-Xochimilco

RAMOS DOMINGUEZ, Á.M., RAMOS DOMÍNGUEZ, C.E., y RAMOS DOMINGUEZ, R.N. (2004). Análisis de las preferencias del turista hacia un destino turístico maduro. *Investigaciones Europeas de Dirección y Economía de la Empresa* Vol. 10, N 2, 2004, pp. 131-139, ISSN. 1135-2523

RAMOS GUALLART, J. et al., (2003). La oficina de conservación y rehabilitación de la ciudad histórica de Santiago. 1994-2001. *Informes de la construcción*, ISSN 0020-0883, Vol. 55, Nº. 486, 2003, págs. 15-24

RAVELO MESA, T., MORENO PERDIGÓN, M., AHMED DEOULA, M., y OREJA RODRÍGUEZ, J. (2008). Análisis evolutivo de los índices de satisfacción de los turistas que visitan Tenerife aplicando el modelo Rasch. Serie estudios - Instituto Universitario de la Empresa, ISSN 1139-4501, Nº. 74, 2008, págs. 1-14

REVISTA SAVIA (2008a). Economía tendencias. Casinos, el turismo en juego. *Revista de economía y gestión de viajes*. (Septiembre 2008). Disponible a través de <http://www.uhu.es/uhutur/documentos/monografias3/casinos2.pdf>

REVISTA SAVIA (2008b). Economía tendencias. La eterna lucha por la calidad hotelera. *Revista de economía y gestión de viajes*. (Septiembre 2008). Disponible a través de <http://www.uhu.es/uhutur/documentos/monografias2/calidadinnovhoteles.pdf>

RIEDEL, U. (1972). Las líneas del desarrollo del turismo en las Islas Canarias, *en A.E.A. nº 18*. Las Palmas de Gran Canaria.

RODRÍGUEZ, P. (2004). Puerto de la Cruz. Desarrollo y evolución de un destino turístico maduro. Turismo, ocio y deporte. VIII Congreso Español de Sociología. Transformaciones globales. confianza y riesgo, grupo. Turismo, ocio y deporte, Alicante del 23 al 25 de septiembre / coord. por Antón Alvarez Sousa, 2004, ISBN 84-9749-121-1, págs. 299-320

RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, P. (2011). La elaboración de estrategias empresariales en el sector turístico andaluz. Prácticas y discursos ante la reconversión turística. Departamento de Sociología. La Laguna, Universidad de La Laguna. 476.

- RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, P., y SANTANA TURÉGANO, M, Á. (2011). Los agentes sociales y la política urbanística-turística. Percepción y performatividad. El caso de las Directrices de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, Comunicación presentada al Seminario Internacional sobre Renovación y Reestructuración de Destinos Turísticos Consolidados de Litoral. Universidad de Alicante.
- RODRÍGUEZ MARTÍN, J.A (1985). El turismo en la economía canaria. Delimitación e impacto económico. *El turismo en Canarias. IV Jornadas de Estudios Económicos Canarias, 1985*, ISBN 84-398-3150-1, págs. 241-268
- RODRÍGUEZ, I., y CONEJERO, A. (2011). Renovation of mature tourist destinations, experts and stakeholders, global-local discourses and future scenarios: the case of Benidorm. En International Conference on Tourism & Management Studies, Algarve, Portugal.
- ROS SANTASUSANA, J. (2012). Políticas de colaboración y concertación entre administraciones y el sector privado. En Anton, 2012. *10 Lecciones sobre turismo. El reto de reinventar los destinos*. Editorial Planeta. 2012. ISBN. 978-84-08-00401-1 Págs. 59-78
- RUBIO DEL VAL, J., y MOLINA COSTA, P. (2010). Estrategias, retos y oportunidades en la rehabilitación de los polígonos de vivienda construidos en España entre 1940 y 1980. *Ciudades*. Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, ISSN 1133-6579, Nº. 13, 2010 (Ejemplar dedicado a Rehabilitación de barrios periféricos. debates y desafíos), págs. 15-37
- RUBIO DEL VAL, J., y RUIZ PALOMEQUE, L. G. (2006). Nuevas propuestas de rehabilitación urbana en Zaragoza. Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza.
- RUBIO DEL VAL, J. (2008). Rehabilitación urbana en España. Potencial energético de la rehabilitación y su aportación a las políticas de vivienda. Jornada de Rehabilitación Energética (mayo de 2008). Mº de Vivienda.
- RUIZ ÁLVAREZ, A. (1973). *Síntesis histórica del muelle del Puerto de la Cruz o de Orotava*. Anuario de estudios atlánticos, ISSN 0570-4065, Nº. 19, 1973, págs. 403-432
- SOLA TEYSSIERE, J. (2007). *Ordenación territorial y urbanística de las zonas turísticas*. 2ª Edición. Instituto Andaluz de Administración Pública.
- SALVÀ I TOMÁS P.A. (1995). Evolución y cambios recientes en las políticas de desarrollo y renovación urbana en las Islas Baleares. *Revista de coyuntura económica*, ISSN 0213-2273, Nº. 3, 1995, págs. 181-188
- SANCHO, A., y GARCÍA, G. (2005). El posicionamiento de un destino turístico en un mercado globalizado y competitivo: Comparación de prácticas entre competidores y líderes. En Simposio Internacional de Turismo y Ocio. ESADE-Fira de Barcelona.
- SANTANA SANTANA, M. C. (1993). *La producción del espacio turístico en Canarias*. Ediciones del Cabildo Insular de Gran Canaria.
- SANTANA TURÉGANO, M. Á. (2005). Turismo, empleo y desarrollo en *Papers 77*, 2005 79-104. Universidad de La Laguna. Departamento de Sociología
- SANTANA TURÉGANO, M. Á. (2011). La difusión de pautas organizacionales. El caso del sector turístico canario. *RIO: Revista Internacional de Organizaciones*, ISSN-e 1886-4171, ISSN 2013-570X, Nº. 7 (Diciembre), 2011, págs. 45-66
- SARTORIS, A (1954). Hotel de Turismo EXCELSIOR en Puerto de la Cruz (Tenerife). Cortijos y rascacielos. *Casas de campo, arquitectura, decoración*, Nº 80, 1954, pág. 18

SIMANCAS CRUZ, M. R., HORCAJADA HERRERA, T., y GARCÍA CRUZ, J. I. (2008). La modelización territorial de los procesos de residencialidad en áreas turísticas consolidadas de litoral. El caso de Costa Adeje (Tenerife, España). En Mazón Martínez, T. (ed.). *Turismo, urbanización y nuevos estilos de vida*. Universidad de Alicante. Alicante.

SIMANCAS CRUZ, M. R., et al., (2005). La modelización de la estructura territorial del destino turístico Costa Adeje. Ayuntamiento de Adeje, Fundación Empresa Universidad de La Laguna. Grupo Geoturis, 98 páginas. (Documento inédito).

SUAY RINCÓN, J. (2002). Turismo y urbanismo. La ordenación turística del espacio. El caso de Canarias, en BLANQUER CRIADO, D. (dir.). *Ordenación y gestión del territorio turístico*. Tirant Lo Blanch. Valencia, pp. 285-348.

Strannega°rd, L., and Strannega°rd, M. (2012). Works of art: aesthetic ambitions in design hotels. *Annals of Tourism Research* 39 (2012) 1995–2012

TORRES DELGADO, A., y LÓPEZ PALOMEQUE, F. (2012). The growth and spread of the concept of sustainable tourism: The contribution of institutional initiatives to tourism policy. *Tourism Management Perspectives* (4).

TURNER, G. (1993). Tourism and the environment: the role of the seaside. *Insights*, 125-31

TWINING-WARD, L., y BAUM, T. (1998). Dilemmas Facing Mature Island Destinations. Cases from the Baltic, *Progress in Tourism and Hospitality Research*, vol. 4, nº 2, (Junio), págs. 131-140.

THIEL ELLUL, D., y NAVARRO JURADO, E. (2011). La utopía del crecimiento. Pérdida de rentabilidad turística en Torremolinos. *Geografía y desafíos territoriales en el siglo XXI / coord. por Vicente Gozálvarez Pérez, Juan Antonio Marco Molina, Vol. 2, 2011 (Urbanismo expansivo. de la utopía a la realidad. Comunicaciones)*, ISBN 978-84-938551-0-9, págs. 741-752

VALENZUELA VALDIVIESO, E., y COLL-HURTADO, A. (2010). La construcción y evolución del espacio turístico de Acapulco (México) en *Anales de Geografía* ISSN. 0211-9803, 2010, vol. 30, núm. 1, pp. 163-190

VERA GALVÁN, J. R. (1998). Modelos de desarrollo turístico en Canarias, en *Turismo en Canarias*, Edita Fundación FYDE, de Cajacanarias, Santa Cruz de Tenerife, pp. 49-68

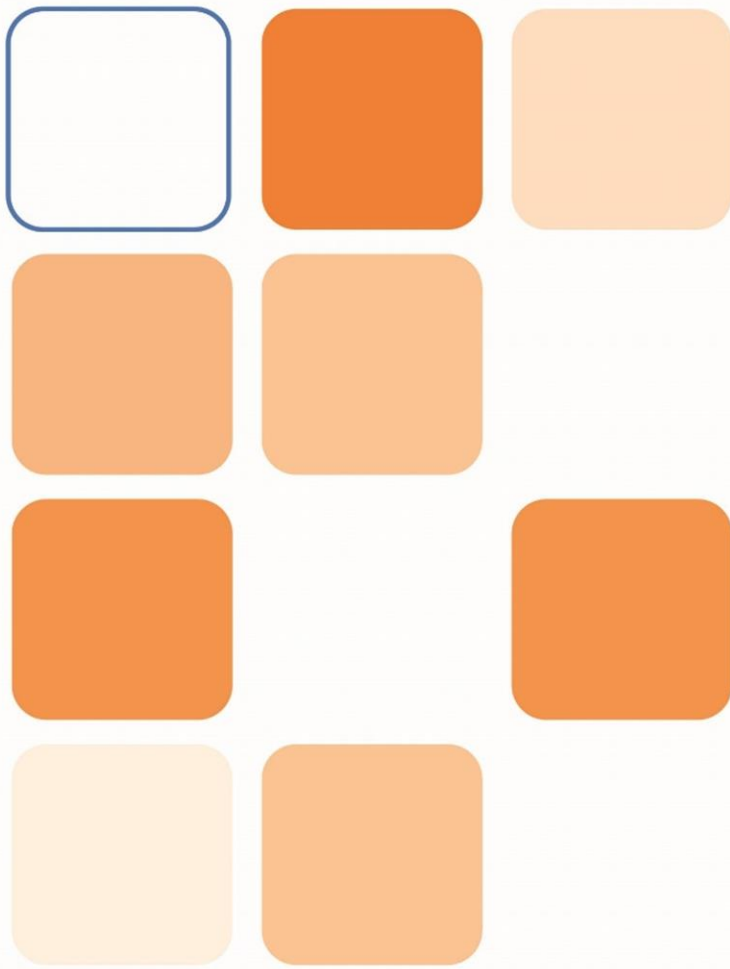
VERA GALVÁN, J. R. (2005). El desarrollo de la industria turística en Canarias. Extractos, en VEGA DE LA ROSA, C. (Coord.), *El turista interminable*. Francesc Catalá-Roca y Nicolás Muller en Canarias, Santa Cruz de Tenerife, Vice-Consejería de Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias, pp. 49-67.

VERA GALVÁN, J. R. (2006). La planificación del paisaje y el turismo, en Díaz Pérez, F. (Coord.) *Política turística. La competitividad y sostenibilidad de los destinos*, Valencia, Tirant Lo Blanch, 254-272 págs.

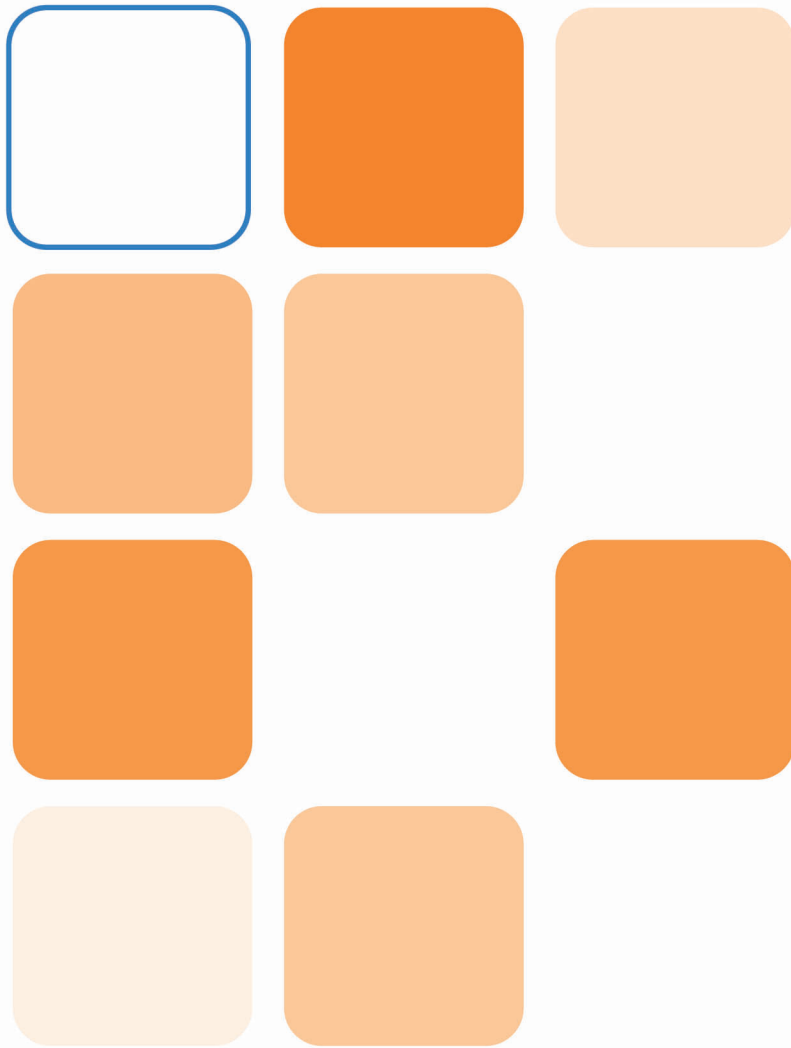
VILLAR ROJAS, F. J. (2003). La ordenación territorial del turismo. Luces y sombras de la limitación del crecimiento turístico en Canarias, en *Actualidad administrativa*, nº 24, pp. 579-616.

VILLAR ROJAS, F. J. (2004). Estrategias y perspectivas de ordenación territorial del turismo. Los límites del crecimiento, en Álvarez Alonso, A.; Hernández Hernández, J. y Simancas Cruz, M. R. (dirección y coordinación). *Turismo y territorio en la sociedad globalizada*. Ayuntamiento de la Villa de Adeje / Instituto Pascual Madoz del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente. Universidad Carlos III. Santa Cruz de Tenerife, pp. 431-466.

- VV.AA. (2004). A competitive study of two tourism destinations through the application of conjoint analysis techniques. the case of the Canary Islands, en *Revista Pasos*, Vol. 2, nº 2, pp. 163-177.
- VV.AA. (2005). *Planificación territorial del turismo*. Editorial UOC. Barcelona.
- VV.AA. (2005). La medición de la calidad de los servicios prestados por los destinos turísticos. El caso de la isla de La Palma, en *Revista Pasos*, Vol. 3, nº 2, pp. 265-272.
- VV.AA. (2005). Un modelo dinámico de demanda turística para las Baleares, en *Revista de Economía aplicada*. Vol. XIII, nº 39, pp. 5-20
- VERA REBOLLO, J. F. (1987). *Turismo y urbanización en el litoral alicantino*. Instituto de Estudios Juan Gil-Albert. Alicante, 441 pp.
- VERA REBOLLO, J. F (1990). Turismo y territorio en el litoral mediterráneo español. *Estudios Territoriales*, nº 32, pp. 81-110.
- VERA REBOLLO J.F., y BAÑOS CASTIÑEIRA C.J. (2004). Turismo territorio y medio ambiente. La necesaria sostenibilidad. En *Papeles de Economía Española* nº 102 (2004) pp. 271-286.
- VEYRAT, H. (1999). Plan de Calidad Hotelera de Tenerife, *Memoria Asociación Hotelera y Extrahotelera de Tenerife, La Palma, La Gomera y El Hierro (ASHOTEL)*, 1999.
- YEPES, V. (1996). Calidad de diseño y efectividad de un sistema hotelero. *Papers deTurisme*, 20: 137-167. Depósito Legal: V-2046-1989. ISSN: 0214-8021. Edita: Fundación Cavanilles de Altos Estudios Turísticos. Valencia
- ZALBA GONZÁLEZ, E. (2009). Tradición y modernidad en el Puerto de la Cruz. Dos ejemplos en la arquitectura de los años 30. *Revista de historia canaria*, ISSN 0213-9472, Nº 191, 2009, págs. 229-256

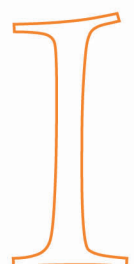


Anexo



Noticias de prensa publicadas en los últimos años sobre el fenómeno de la obsolescencia en el destino turístico Puerto de la Cruz.

Anexo





TENERIFE NORTE

JUEVES, 26 DE OCTUBRE DE 2006

PUERTO DE LA CRUZ

El PP apuesta por reconvertir la planta hotelera obsoleta en casas

EL DÍA, Pto. de la Cruz

La concejal y candidata del PP a la Alcaldía del Puerto de la Cruz, Eva Navarro, apuesta por transformar la planta hotelera actualmente obsoleta en viviendas y zonas residenciales, así como construir de forma paralela nuevas infraestructuras turísticas "de acuerdo con la legislación vigente".

La concejal asegura que, de contar con competencias de gobierno tras las próximas elecciones, trataría de "dar salida a los hoteles y apartamentos que precisan renovación urgente y responder a la gran demanda de viviendas existente. Creemos conveniente que se compense la transformación de estas plazas con el planteamiento de nuevas instalaciones de alta calidad, con el fin de reorientar la estrategia turística y adaptarnos a los nuevos requerimientos de excelencia turística que reclama el sector, con lo que no habría pérdida de plazas".

La edil conservadora considera que, de este modo, "se acometería una renovación en profundidad de la planta hotelera portuense, con el consiguiente incremento en la calidad de la oferta turística y el aumento de la de pisos y apartamentos".

© Editorial Leoncio Rodríguez, S.A. Avda. Buenos Aires 71, S/C de Tenerife. CIF: A38017844.

eldia.es Dirección web de la noticia: <http://www.eldia.es/2006-10-26/norte/norte2.htm>



Jueves 15 de noviembre de 2007

PUERTO DE LA CRUZ

Veinte hoteles en venta por su escasa rentabilidad

Ashotel achaca esta situación a la crisis turística y confía en la revitalización del sector en el municipio

P.H. MURILLO | LA OROTAVA

La asociación de hoteleros, Ashotel ha solicitado más ayudas al sector por parte de las administraciones públicas ante la crisis turística por la que atraviesa el municipio de Puerto de la Cruz desde hace décadas. En este sentido, alrededor de 20 establecimientos hoteleros en Puerto de la Cruz se encuentran en venta debido a la escasa rentabilidad. El vicepresidente de Ashotel en la zona Norte, Juan Antonio Rosado, se ñaló al respecto, que "la actual situación del sector hotelero es muy difícil. Prácticamente el cien por cien de los turistas internacionales vienen a la Isla por el aeropuerto Reina Sofía en el sur de la Isla y esta situación afecta al Puerto de la Cruz porque se convierte en un destino demasiado alejado para los turistas que optan por quedarse en la zona Sur porque resulta más barato". En la misma línea, Rosado aseguró que las administraciones públicas tienen "una deuda histórica" con Puerto de la Cruz porque ha sido uno de los principales promotores del turismo en Canarias".



Puerto de la Cruz es un municipio que cuenta

El vicepresidente de Ashotel indicó que ante la carencia de infraestructuras varias adecuadas que conecten la ciudad turística con el aeropuerto "hay que ir a vender con precios bajos y, no hay que olvidar que el producto de los hoteleros es perecedero, puesto que una cama que no se ocupa en 24 horas no se puede ocupar al día siguiente, por lo que es lógico que los hoteleros quieran vender esas camas".

Rosado aseveró que independientemente de la renovación de la planta hotelera por estar obsoleta, "el propietario de un hotel no puede estar continuamente cogido por el cuello por lo que la venta de algunos hoteles es una consecuencia lógica de la situación económica por la que atraviesa el sector que es muy complicada y esto afecta directamente a la rentabilidad porque hay que mantener los hoteles abiertos".

laopinión.es Dirección web de la noticia:
http://www.laopinión.es/secciones/noticia.jsp?pRef=2955_2_113911_Tenerife-Veinte-hoteles-venta-escasa-rentabilidad



Ashotel, partidaria de renovar la mayoría de hoteles "desfasados" en vez de tirarlos

ACN Press

domingo, 6 de abril de 2008

La Asociación Hotelera y Extrahotelera de la provincia de Santa Cruz de Tenerife (Ashotel) no es partidaria de derribar la mayoría de los hoteles 'desfasados' que hay en Canarias, sino de renovarlos y transformarlos.



Ashotel se muestra "feliz" por los datos de ocupación turística del primer trimestre.

Así lo ha manifestado en una entrevista a ACN Press el presidente de la patronal hotelera, José Fernando Cabrera, al ser preguntado por las declaraciones realizadas esta semana por el vicepresidente y consejero de Economía y Hacienda del Gobierno de Canarias, José Manuel Soria, en las que apostaba por "tirar" los edificios y equipamientos turísticos de las Islas que estuvieran "fuera de mercado y desfasados" y construir unos de "más calidad".

Cabrera reconoció que "habrá algún caso aislado de planta hotelera que se deberá tirar", que en su opinión es lo que planteaba Soria, pero que esa medida "no es necesaria" ya que gran parte de los hoteles "se podrán aprovechar como están".

Para José Fernando Cabrera, la operación de derribar todos los hoteles obsoletos es "muy costosa" y además "no sería rentable" ya que en las Islas el suelo es muy escaso y carísimo.

"La posibilidad de derribar y hacerlo todo nuevo, que sería fantástico -dijo- podría formar parte de la obra 'El Mundo Feliz', pero eso en Canarias sólo se puede hacer en unos casos pero no en la mayoría porque son operaciones costosísimas que lo harían inviable", precisó.

Reiteró el presidente de la patronal que lo que necesitan los hoteles es "transformarse": hacerles un spa, renovar su mobiliario, su decoración o sus fachadas, tal y como plantea el Pacto por la competitividad y calidad del Turismo firmado hace dos meses.

PUERTO DE LA CRUZ

Durante la entrevista, puso además como ejemplo el Puerto de la Cruz, donde "habría que derribar muy pocos hoteles" ya que se trata de una ciudad turística en la que convive el turismo con los residentes y eso es algo que "forma parte de los atractivos de la zona, como ocurre en Funchal (Madeira) o en Miami".

Respecto a la ciudad norteamericana, destacó Cabrera que hace treinta años Miami era un sitio "totalmente demodé" al que iba gente mayor y "hoy tiene los mismos hoteles pero renovados, y es una de las ciudades más pujantes del mundo con un turismo de más alto nivel". Por eso, consideró que lo que importa en Canarias es "el espíritu y tener las ideas claras" de lo que se quiere hacer con el turismo.

Además, reconoció que Canarias está en un momento de "transición" en el que ha de planificar el futuro "con inteligencia y con decisión" y matizó que eso pasa por renovar la planta hotelera, preparar a la gente en las profesiones turísticas, mejorar el medioambiente, hacer más playas, etc.

LIDERAZGO AMENAZADO

"Ahora mismo tenemos que planificar el futuro pues el turismo va muy rápido y el Archipiélago siempre ha sido pionero y ha estado en cabeza en el turismo mundial y si queremos un buen porvenir para nuestra gente, no podemos perder ese liderazgo que ahora mismo está amenazado", afirmó.

Preguntado por si se empezará a apostar por los hoteles de cinco estrellas y de alta calidad, explicó que la calidad la da el servicio prestado y la atención y simpatía que te dan. Aseguró que existen hoteles de tres estrellas que tienen mucha más calidad que los de cinco y se mostró partidario de "levantar el nivel" cualquiera que sea el establecimiento, ya que no todo el mundo puede ir a un Hotel Abama de cinco estrellas de gran lujo pero sí a uno de tres y cuatro estrellas".

Por último, José Fernando Cabrera destacó la necesidad de atraer a las Islas a gente de más poder adquisitivo, que sea más rentable para todo el tejido turístico, es decir, turistas que cuando estén en Canarias "vayan a restaurantes, compren en las tiendas, cojan taxis, contraten excursiones, visiten parques temáticos, etc."

Canarias24horas.com

Dirección web de la noticia:

<http://canarias24horas.com/index.php/2008040647567/turismo/ashotel-partidaria-de-renovar-la-mayoria-de-hoteles-desfasados-en-vez-de-tirarlos.html>



TENERIFE NORTE

DOMINGO, 13 DE JULIO DE 2008

PUERTO DE LA CRUZ

El Puerto de la Cruz sigue esperando

Los grandes proyectos no llegan, la ciudad no se renueva, el paro crece, la ocupación hotelera baja y el número de turistas se mantiene a costa de rebajar los precios al mínimo y de renunciar a los mercados más pudientes.

R. SÁNCHEZ, Pto. de la Cruz

El Puerto de la Cruz pasa momentos difíciles, a su crisis interna se une la crisis mundial y en el horizonte sólo se ven negros nubarrones. Los eternos proyectos que no llegan, como el puerto y el parque marítimo, y un comercio y una planta alojativa con un ancla fija en el pasado, tampoco invitan al optimismo.



El paro crece, la ocupación hotelera y extrahotelera baja y el número de visitantes se mantiene a costa de rebajar los precios al límite y de renunciar a los mercados más pudientes. La rentabilidad turística está al mínimo y el Puerto de la Cruz sigue esperando que alguien se asome al pozo para echarle una mano.

Turismo.- El número de pasajeros que llega al aeropuerto Tenerife Norte, principal puerta de entrada de turistas al Puerto de la Cruz, no para de crecer. En 2003 recibió 1,45 millones de pasajeros; en 2006, 1,98 millones, y en 2007 superó la barrera de los dos millones. La cifra total de turistas alojados en el Puerto de la Cruz también crece: ha pasado de 890.608 en 1999 a 969.349 en 2007, casi 79.000 visitantes más. El aumento entre 2004 y 2007 fue de 67.000 turistas. El año 2006 fue excepcional, según los expertos, y la ciudad recibió a 986.466 visitantes, una cifra difícil de mejorar que se redujo en 17.117 personas en 2007. De momento, en 2008, la ciudad ha recibido casi 300.000 visitantes. Se mantiene, pero la duda está en el verano.

Si hay turistas, ¿dónde está el problema? El problema se llama gasto medio diario en destino, una cifra que, según datos del Cabildo, está estancada y a la baja en el Puerto. En 2005, el turista medio gastaba cada día 40,76 euros en la ciudad. Un año después, esta cifra subió hasta 44,14 euros, pero en 2007 retrocedió hasta 40,09 euros diarios. El turista portuense gasta ahora menos que hace tres años.

El turismo en el Puerto de la Cruz depende en más de un 60% de los visitantes peninsulares y, lamentablemente, pierde protagonismo el turismo europeo de calidad. Cada vez vienen

menos alemanes, ingleses, franceses, belgas, holandeses, suecos, daneses, suizos o austriacos. Sólo crecen los visitantes de Irlanda, Finlandia, Rusia y países americanos, excepto EEUU, que también baja. El problema no es la promoción, ya que entre 2005 y 2008 se han invertido 3,3 millones de euros en publicidad del Puerto y del Valle.

La ciudad tiene alrededor de 24.200 plazas hoteleras y extrahoteleras, repartidas entre 64 hoteles y 35 establecimientos extrahoteleros, según datos del Istac. La oferta ha bajado bastante respecto a 1988, cuando la ciudad tenía casi 27.000 camas, 85 hoteles y 49 complejos extrahoteleros. Hace 20 años la ciudad tenía 2.800 camas, 21 hoteles y 14 complejos extrahoteleros más que ahora. Y la rentabilidad no mejora.

El consejero insular de Turismo, José Manuel Bermúdez (CC), se muestra preocupado por el efecto de la crisis económica en el turismo español, actual tabla de salvación para el Puerto de la Cruz. Además, recalca que la principal asignatura pendiente de la ciudad se llama rentabilidad, un parámetro que no ha crecido: "Bajar sistemáticamente el precio devalúa el destino. Corremos ese riesgo real". A pesar de todo, Bermúdez cree que con las inversiones necesarias, públicas y privadas, y un trabajo conjunto, "saldremos adelante".

El vicepresidente de Ashotel, Juan Antonio Rosado, se confiesa "muy preocupado con la decadencia portuense". En su opinión, el futuro de la ciudad está "muy complicado, puesto que hemos pasado de un turismo de demanda, que quería venir al Puerto, a un turismo de oferta, que va a donde es más barato porque tiene menos dinero para gastar". A su juicio, "el Puerto vende en la actualidad porque es barato, los precios están tirados y aquí vienen los jubilados del Imsero y los estudiantes, que pagan 19 euros por día en pensión completa". Rosado alerta de que los precios no se pueden bajar más: "Algunos establecimientos cerrarán y aguantarán los más modernos y los que son propiedad de operadores de viajes".

"Las cifras de ocupación aguantan, pero con una rentabilidad prácticamente nula y así es imposible que el sector apueste por renovar la planta. Si el negocio no funciona, nadie invierte", afirma.

Rosado reclama la ejecución de las eternas promesas y de actuaciones imaginativas que permitan mejorar la estética y la calidad de vida en el municipio más pequeño de Canarias: "Esto debería ser un paraíso sin ruido para los peatones, lleno de jardines". El dirigente de Ashotel no es optimista, pero se resiste a asumir una derrota: "Algo tiene que ocurrir, no podemos convertirnos en otro Bajamar".

Comercio.- El presidente de la Asociación de Comerciantes e Industriales del Puerto de la Cruz (Alcipc), Juan Carlos Arricivita, detalla que su colectivo cuenta en la actualidad con unos 360 asociados. Según sus datos, la ciudad tiene 762 establecimientos comerciales (sin contar bares, restaurantes ni empresas de servicios). Alcipc calcula que la población residente y turista gasta cada año en compras unos 488 millones de euros. Arricivita lamenta que el proyecto de zona comercial abierta esté "parado desde hace años por falta de implicación municipal". A su juicio, "hay que redefinir el modelo urbanístico comercial, crear aparcamientos y dinamizar la economía con actividades y campañas, que servirían para que el municipio recupere el liderazgo. Si a eso se une la diversificación de la oferta comercial, nos podríamos convertir en la mayor zona comercial abierta de Canarias".

Construcción y renovación.- En la actualidad están en marcha obras de renovación de la planta alojativa en los hoteles Orotava Palace, Marquesa, Atlantis-Beatriz, Atalaya, Las Águilas y Magec Park. Además, la concejala de Urbanismo y Planificación, Eva Navarro (PP), informa de que "varios hoteles han presentado ya proyectos de rehabilitación que están pendientes de informar. Y seis cadenas de hoteles de lujo se han mostrado interesadas en construir aquí, pero la moratoria lo impide". El número de licencias urbanísticas fue de 350 en 2006. Al año siguiente cayó hasta 277 y hasta junio de 2008 se habían tramitado ya 137 licencias de obra.

Diagnósticos.- La alcaldesa portuense, Lola Padrón (PSOE), considera que un destino como el Puerto de la Cruz tiene "mucho futuro por delante, pero es necesario modernizarnos". A su juicio, un paso esencial para iniciar la recuperación de la ciudad es "recuperar el optimismo".

El portavoz de CC, Marcos Brito, opina que "existe una crisis que debemos afrontar porque si las cosas no se definen como lo que son, difícilmente las podremos abordar. La crisis es general y la situación es delicada para la ciudad, pero existe solución. Hace falta que todos los sectores sociales y económicos y todas las administraciones públicas se unan bajo el liderazgo del Ayuntamiento portuense, pero eso no está ocurriendo". Según Brito, "el nuevo gobierno ha perdido un año y no puede esperar por soluciones a largo plazo como el Plan 2020".

Arricivita, de Alcipc, tiene claro que "estamos en unos momentos de crisis económica a nivel global y, por ello, más que nunca, debemos trabajar todos de la mano, tanto las distintas administraciones como los empresarios y consumidores. Viene un año y medio muy duro, y esperemos que sólo dure eso y no cinco años como predicen algunos analistas. Algunos compañeros empresarios no aguantarán y cerrarán, otros aprovecharán la oportunidad y se afianzarán o despegarán". A su juicio, "hay un futuro a la salida de esta crisis que debemos aprovechar. La unión de todos hará eso posible. En el Puerto de la Cruz, se tiene que pasar de las palabras a los hechos, ya los estudios y diagnósticos de las necesidades del municipio en materia comercial están hechos desde hace años. Lo que falta es implicación. No más buenas palabras, sino actuaciones. El sector privado por su cuenta no puede hacer todo el trabajo".

El ex alcalde portuense y ex Delegado del Gobierno, Salvador García (PSOE), considera que la actual situación de la ciudad es "de incertidumbre" y aboga por "remontar con hechos palpables una situación que ya se prolonga demasiado". En su opinión, "es necesario un papel más activo de los agentes sociales y las administraciones públicas". Para García, "hay que redoblar esfuerzos para que la población perciba los frutos del trabajo y cambie de actitud. Si predomina el pesimismo y la desconfianza, esta situación de estancamiento puede agravarse y enquistarse definitivamente".

El consejero insular de Desarrollo Económico y Comercio, Efraín Medina (CC), cree que la ciudad debe fomentar la renovación turística y comercial, así como impulsar la zona comercial abierta. "Entre todos tenemos que conseguir que el comercio del Puerto de la Cruz vuelva a ser lo que era, porque en la actualidad vive una crisis que creo pasajera", recalca.

El Secretario de Estado de Turismo, Joan Mesquida (PSOE), dejó bien claro durante su visita al Puerto de la Cruz qué es lo que se debe y no se debe hacer en la ciudad: "Las zonas turísticas maduras tienen sus periodos de auge y decadencia. Si uno no hace nada, el destino sigue siendo rentable, pero cada vez menos. Hasta que llega el momento en que la rentabilidad es mínima. Si se quiere mantener una posición de liderazgo, hay que invertir más y cuidar el negocio al máximo".

De momento, el Puerto de la Cruz sigue esperando soluciones en forma de proyectos e inversiones que todo el mundo conoce, pero nadie ha visto.

Proyectos de futuro y paro presente

Los grandes proyectos del gobierno portuense (PSOE-PP) para los próximos años vienen, en su mayoría, de lejos: el puerto deportivo y pesquero, dotado con el parque marítimo y la línea con La Palma; la ciudad deportiva; el nuevo hotel Taoro; el consorcio turístico; el dique de la playa de Martiánez; las nuevas infraestructuras culturales, o la mejora de las carreteras del Cabildo y del mirador de La Paz. Además, para impulsar el desarrollo portuense, la primera teniente de alcalde, Eva Navarro, cita las siguientes iniciativas: el nuevo Plan General de Ordenación con la inclusión del campo de golf de Los Orocales; el Plan Especial de Martiánez con el mantenimiento de las actuales volumetrías; el Plan Especial de Punta Brava, que impulsa

los aparcamientos; la potenciación de parques temáticos en torno al Loro Parque, o el plan de asfaltado integral. La otra cara de la moneda es el paro, una dificultad añadida, que ha subido casi un 27% en el último año. Datos del SCE del pasado día 2 cifran en 2.616 el total de personas sin empleo, 553 más que en 2007. De los desempleados, 733 provienen de la hostelería, 861 del sector servicios, 467 del comercio y 285 de la construcción.

© [Editorial Leoncio Rodríguez, S.A.](#) Avda. Buenos Aires 71, S/C de Tenerife. CIF: A38017844.

eldia.es Dirección web de la noticia: <http://www.eldia.es/2008-07-13/norte/norte8.htm>



“Ashotel considera “insuficientes” las medidas del Gobierno para rehabilitar la planta obsoleta”

ACN Press

miércoles, 30 de julio de 2008

El presidente de la Asociación Hotelera y Extrahotelera de Santa Cruz de Tenerife, José Fernando Cabrera, consideró hoy “insuficientes” las medidas contempladas por el Gobierno de Canarias, en el borrador de Ley de Medidas Urgentes que modifica la actual Ley de Directrices, para rehabilitar la planta alojativa obsoleta.

José Fernando Cabrera indicó hoy que se ha hecho llegar al presidente del Ejecutivo canario, Paulino Rivero, una propuesta para alcanzar acuerdos con las cajas canarias, con el objetivo de que los empresarios puedan obtener de forma “fácil” créditos a largo plazo y con un interés lo más bajo posible para facilitar la renovación de la planta alojativa.

Así se manifestó Cabrera en el transcurso de una rueda de prensa en la que hizo balance de la ocupación turística durante el primer semestre del año en la provincia tinerfeña y durante la cual el vicepresidente de Ashotel, Juan Antonio Rosado, destacó que el problema de la rehabilitación no se circunscribe sólo a los establecimientos hoteleros.

Así, destacó la necesidad de renovar también los espacios turísticos públicos, que en su opinión carecen de “atractivo”. “Si no se mejoran estos espacios de nada servirá la rehabilitación hotelera”, remarcó.

INSPECCIONES EN LA PLANTA ILEGAL

Juan Antonio Rosado también se quejó de las “rigurosas e injustas” inspecciones a las que se someten a los establecimientos legales, mientras que la Administración ignora la planta ilegal.

“Parece que para los inspectores la planta ilegal son solares que no existen, porque no se inspeccionan”, agregó Cabrera, quien abogó por la “clausura radical” de la planta absolutamente ilegal, “que no paga impuestos, que da mal servicio, que no incumple con obligaciones laborales y que da una mala imagen de las Islas y perjudica a los que cumplimos”.

Al respecto, Cabrera explicó que hay un 5 por ciento de hoteles totalmente ilegales, que no cuenta con autorizaciones turísticas correspondientes, y hay otro porcentaje –que no determinó- de edificios y villas residenciales que se alquilan como establecimientos turísticos.

También habló de determinados hoteles que obtuvieron autorización previa y que por dificultades de tipo urbanístico no se pueden legalizar del todo. En este último caso, Cabrera demandó un esfuerzo de la Administración para lograr su legalización.

Canarias24horas.com

Dirección web de la noticia:

<http://canarias24horas.com/index.php/2008073052875/turismo/ashotel-considera-insuficientes-las-medidas-del-gobierno-para-rehabilitar-la-planta-obsoleta.html>



sábado, 2 agosto 2008

Tenerife

Puerto de la Cruz se hunde

R.R. Santa Cruz de Tenerife

Puerto de la Cruz lleva años languideciendo. La planta hotelera obsoleta y el exceso de camas unidos a la inestabilidad política y la falta de orientación en materia turística que ha habido en décadas en el municipio han llevado a que la ciudad entera esté pidiendo auxilio. Los hoteleros y los comerciantes ven cómo cada día Puerto de la Cruz está más vacío.

La «gran preocupación» reinante entre los hoteleros de Puerto de la Cruz se palpa en la ciudad entera. Pasear por las calles del municipio decano del turismo en Canarias es ver comercios y cafeterías prácticamente vacías y apenas cuatro personas en la cola para entrar al Lago Martiánez, «cuando a esta hora [las doce de la mañana] las colas atravesaban la calle», decía ayer un camarero del Café París, situado justo enfrente de las piscinas diseñadas por César Manrique.



El Lago Martiánez ayer a mediodía. Hace meses que la piscina diseñada por César Manrique no llena las hamacas. Foto Acfi Press.

El ejemplo del Lago Martiánez es el más evidente, pero tras las recepciones de los hoteles los precios cada vez son más bajos y el turista que visita Puerto de la Cruz cada mes que pasa es «peor». La culpa de esta situación «es de todos», dice Juan Antonio Rosado, representante de la zona Norte en Ashotel, la asociación de hoteleros de la provincia. Él tiene claro que el declive del Puerto de la Cruz está marcado por tres circunstancias: la antigüedad de los hoteles, muchos con más de 25 años; el exceso de camas, cerca de 25.000, casi tantas como habitantes tienen el municipio; y que «la ciudad cada vez está más lejos, al doble de distancia que hace unos años cuando los turistas entraban por el único aeropuerto que había».

El Ayuntamiento portuense tiene sus esperanzas puestas en un plan de reconversión turística que los empresarios del sector no ven con malos ojos, pero consideran que «lo que hace falta son ideas que compensen las carencias históricas de la ciudad y singularicen el destino», apunta Rosado, que, como otros hoteleros consultados, cree que lo fundamental es «tener conciencia estética, que las calles sean el jardín del hotel y vender tranquilidad, paseo, sol» y, sobre todo, que el Ayuntamiento «lidere la transformación de la ciudad, porque hasta ahora no lo ha hecho», sentencia.

Canarias7.es

Dirección web de la noticia: <http://www.canarias7.es/articulo.cfm?id=105380>



Lola Padrón pone en marcha un paquete de medidas ‘urgentes’ para la reactivación de Puerto de la Cruz

jueves, 14 de agosto de 2008

SB-Noticias

“*El Puerto tiene futuro*”. Con esta frase, la alcaldesa de Puerto de la Cruz, **Lola Padrón**, asegura que la primera ciudad turística de Canarias “tiene motivos para el optimismo, gracias al plan de renovación y modernización denominado ‘*Puerto de la Cruz, una ciudad en movimiento*’, en el que actualmente se encuentra inmerso, pero hace falta la unión y el apoyo de todos.



Padrón declaró que “no nos pararán aquellos que tienen una visión pesimista y que pretenden el desmantelamiento de la red hotelera por intereses ajenos a los de este municipio. Entendemos que habrá que amortizar camas hoteleras, pero éstas deberán ser repartidas entre los municipios colindantes, principalmente en La Orotava y Los Realejos, y así se lo hemos hecho saber a los hoteleros”.

El proyecto ‘Puerto de la Cruz, una ciudad en movimiento’ fue presentado al principio del mandato al sector hotelero y empresarial de la ciudad en el Primer Foro de Participación Turística y, en la mañana de ayer, se analizaron con representantes de la patronal hotelera ASHOTEL las numerosas acciones puestas en marcha hasta la fecha, tanto de infraestructuras como de promoción turística. Este Plan incluye la combinación de distintos proyectos promovidos por las administraciones municipal, insular y regional, con financiación pública, que engloba acciones como el convenio de Regeneración del Espacio Turístico, el Plan de Infraestructuras Turísticas y el Plan de Turismo Español ‘Horizonte 2020’.

La alcaldesa apuntó en relación con este asunto que el Gobierno Municipal está promoviendo la modificación del Plan General de Ordenación, que llevaba paralizado ocho años, y el Plan Especial Territorial Turístico, dependiente del Cabildo de Tenerife, para fomentar la inversión privada y facilitar la rehabilitación de la planta hotelera obsoleta. Asimismo, mostró su gratitud con el Estado por su compromiso para incluir a esta ciudad en el Plan 2020.

Por otro lado, el primer enclave turístico de Canarias cuenta con una ocupación hotelera media de un 80% durante el mes de agosto. Si bien, cabe destacar que hay complejos hoteleros que se encuentran entre un 50 y 60 % de ocupación, debido sobre todo a precios medios y altos. “Creemos que el principal problema – aseguró Padrón – no es de ocupación si no de precios, pero que con mensajes derrotistas no se va a solucionar. Entendemos que es un verdadero éxito que en plena crisis económica mundial, a la que no es ajena Puerto de la Cruz, tengamos estos niveles de ocupación y las administraciones públicas apoyen económicamente tantos

proyectos para reactivar el municipio". Además, la Alcaldesa socialista apuntó que "hasta la fecha hemos hecho un gran esfuerzo de promoción con la participación en más de una veintena de Ferias Turísticas, la inserción de publicidad en una docena de revistas especializadas y varios reportajes televisivos de la ciudad a nivel estatal, entre otras acciones".

Cabe recordar que el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz no tiene competencia en materia de Turismo, "si bien, desde esta administración, estamos apoyando con todas nuestras fuerzas y coordinándonos con el resto de administraciones para que el proyecto que hemos impulsado, 'Puerto de la Cruz, una ciudad en movimiento' se ejecute en el menor tiempo posible".

La máxima mandataria subraya que este Plan de reactivación "ya se encuentra en marcha". Al reacondicionamiento de la calle Valois, el camino del Chorro Cuaco, la segunda fase de la avenida del Generalísimo y las céntricas calles de Santo Domingo y La Marina, se sumará en otoño la rehabilitación de la vía Las Damas. Asimismo, tras el verano, comenzarán las obras de reforma del Mirador de La Paz, con un presupuesto que asciende a 500.000 euros. También por parte del Instituto Canario de Investigaciones Agrarias (ICIA), dependiente de la Consejería regional de Agricultura, se avanza a buen ritmo en las obras del proyecto de ampliación del Jardín Botánico y de Aclimatación, con un presupuesto que alcanza los 5 millones de euros.

Además, se han reanudado los trabajos de construcción de la variante de Las Dehesas-La Longuera, y está prevista una actuación de recuperación de Los Jardines de La Atalaya, en la ladera del Taoro, con financiación de 1'5 millones de euros. Asimismo, el traslado provisional de la Estación de Guaguas a la avenida Hermanos Fernández Perdigón, paso previo para el derribo y construcción de un nuevo edificio, se realizará en próximas semanas.

Por otro lado, en octubre está previsto proceder al anunciado derribo de los bares-cafeterías -las gañanías- de Martíáñez, donde Costas ejecutará un proyecto de reacondicionamiento de 5 millones de euros de inversión, que en la actualidad se encuentra en fase de evaluación ambiental. A medio plazo el Ayuntamiento prevé iniciar las obras de construcción de la Ciudad Deportiva de San Felipe, para lo que cuenta con una subvención estatal de 6 millones de euros. Y la adjudicación antes del final del mandato del proyecto del puerto deportivo-turístico-pesquero, que ha pasado recientemente el trámite de impacto ambiental. A todo ello hay que sumar también distintos proyectos privados en marcha de rehabilitación de la planta hotelera, como los que se ejecutan en los hoteles Atlantis, Orotava Palace, Atalaya, El Marquesa, Las Águilas o el Magec Park, entre otros.

"Tras un primer año de gobierno hemos puesto en marcha un excelente programa de reactivación de la ciudad - afirmó Padrón - con la ejecución de una serie de proyectos que estamos impulsando con la colaboración de las diferentes administraciones públicas. Queremos continuar con una política turística de consenso entre el sector público, hotelero y empresarial, a pesar de que el Ayuntamiento no tiene competencias en el ámbito turístico. La Alcaldesa de la localidad norteña aseguró que "esperamos que aquellos que son tan firmes con el gobierno local, lo sean con quienes realmente tienen estas competencias".

Sanborondon.info

Dirección web de la noticia: <http://www.sanborondon.info/content/view/6322/>



TENERIFE NORTE

VIERNES, 15 DE AGOSTO DE 2008

PUERTO DE LA CRUZ

El negocio hotelero es inviable con una ocupación media a bajo precio del 60%

El negocio hotelero es inviable económicamente con una ocupación media del 60% a bajo precio, según se desprende de las impresiones formuladas a EL DÍA por el vicepresidente de Ashotel para la zona Norte, Juan Antonio Rosado, quien elude hablar de crisis, pero no de una situación "complicada" para el sector.

R. BARRETO, Pto. de la Cruz

El negocio hotelero es inviable económicamente con una ocupación media del 60% a bajo precio, según se desprende de las impresiones formuladas a EL DÍA por el vicepresidente de Ashotel para la zona Norte de Tenerife, Juan Antonio Rosado, independientemente de los repuntes que se registran habitualmente en verano o con turismo de la tercera edad o del Imsero. En el caso concreto del Puerto de la Cruz, aclaró que la planta alojativa difícilmente se renueva si no es capaz de producir los recursos necesarios para hacer frente a sus obligaciones e innovar y aclaró que los datos señalados sobre la situación del mercado hotelero en el resto de la Isla no son extrapolables a la ciudad turística, dado que presenta una situación muy compleja y que no se la puede asociar a un episodio de crisis en el sector. Incluso con una ocupación del 80% a precios por debajo de los costes no se puede ofrecer un servicio de calidad, como, por ejemplo, vender al Imsero a 19 euros la pensión completa, con vino, agua y música.

Aclaró que hay que determinar si los hoteles son capaces de hacer frente a los excedentes de recursos que les permitan renovarse e invertir y continuar dando un servicio.

Rosado indicó que "por cada 6.000 camas necesitamos 250.000 turistas para llenarlas, porque para estar plenamente ocupadas requerirían 365 pernoctaciones, o un señor que duerma 365 noches. Si se multiplican las 6.000 camas por las 365 pernoctaciones y se quiere obtener un 80% de ocupación, se verá que para obtener un 60 o un 70 por ciento serán precisos 250.000 turistas más. Cada vez que se abre un hotel nuevo hay que repartir la tarta entre más gente. Sin embargo, siempre habrá alguien que tenga mejor ocupación, a precios. Es decir, llenar un hotel de cinco estrellas con un servicio equivalente a uno de cuatro".

Aclaró que hay que determinar si los hoteles son capaces de hacer frente a los excedentes de recursos que les permitan renovarse e invertir y continuar dando un servicio.

En los últimos años se ha detectado una reconversión de apartahoteles en viviendas o apartamentos para uso residencial (Marina, Meliá La Paz, Don Juan, Las Toscas) debido a la

situación complicada del sector, mientras que ha habido contados casos de cierre, como el protagonizado por el hotel Los Príncipes, en el casco de la ciudad, o preludio de cierre o modificación de la actividad (Internacional), pero sí cambios de titularidad, San Felipe, Orotava Garden, que pasó a Orotava Pala-ce, y Atlantis (en reforma), entre otros.

Cada vez que disminuye la oferta de plazas de avión desciende la contratación de camas hoteleras y, por tanto, la posibilidad de llevar los establecimientos es menor. La totalidad de los turistas que vienen de Europa se alojan en hoteles o apartamentos. Si vienen menos visitantes que las camas disponibles, no se llenarán nunca.

Rosado eludió hablar de crisis en el sector, pero sí se refirió a una situación complicada, que incide mucho más en el Puerto de la Cruz por sus propias características. Agregó que "con una ocupación menor del 65%, quiere decir que de cada 10 hoteles hay 4 que están vacíos. Con ese panorama no estamos vendiendo a precios razonables y, por tanto, la situación es mala. Un hotel no puede tener una ocupación media del 60% porque esté vendiendo más bajo de lo que se necesita; cuando un establecimiento de primera categoría se ve obligado a poner precios a nivel de tres estrellas, tiene que cerrar".

"Cuestión de precios"

Por su parte, la alcaldesa del Puerto de la Cruz, Lola Padrón, indicó que "el primer enclave turístico de Canarias cuenta con una ocupación hotelera media de un 80% durante el mes de agosto". Si bien cabe destacar que hay complejos hoteleros que se encuentran entre un 50 y 60% de ocupación, debido sobre todo a precios medios y altos. "Creemos que el principal problema no es de ocupación, sino de precios, pero con mensajes derrotistas no se va a solucionar. Entendemos que es un verdadero éxito que en plena crisis económica mundial, a la que no es ajena el Puerto, tengamos estos niveles de ocupación y las administraciones públicas apoyen económicamente tantos proyectos para reactivar el municipio". Además, la alcaldesa socialista apuntó que "has-ta la fecha hemos hecho un gran esfuerzo de promoción con la participación en más de una veintena de Ferias Turísticas, la inserción de publicidad en una docena de revistas especializadas y varios reportajes televisivos de la ciudad a nivel estatal, entre otras acciones".

PERSPECTIVAS

Padrón ve motivos para el optimismo

La alcaldesa del Puerto de la Cruz, Lola Padrón, señala que "el Puerto tiene futuro" y asegura que la primera ciudad turística de Canarias "tiene motivos para el optimismo", gracias al plan de renovación y modernización denominado "Puerto de la Cruz, una ciudad en movimiento", en el que actualmente se encuentra inmerso, "pero hace falta la unión y el apoyo de todos". Lola Padrón declaró que "no nos pararán aquellos que tienen una visión pesimista y que pretenden el desmantelamiento de la red hotelera por intereses ajenos a los de este municipio. Entendemos que habrá que amortizar camas hoteleras, pero éstas deberán ser repartidas entre los municipios colindantes, principalmente en La Orotava y Los Realejos, y así se lo hemos hecho saber a los hoteleros". El proyecto "Puerto de la Cruz, una ciudad en movimiento" fue presentado al principio del mandato al sector hotelero y empresarial de la ciudad en el Primer Foro de Participación Turística. El pasado miércoles se analizaron con representantes de la patronal hotelera de la provincia de Santa Cruz de Tenerife ASHOTEL las numerosas acciones puestas en marcha hasta la fecha, tanto de infraestructuras como de promoción turística. Este plan incluye la combinación de distintos proyectos promovidos por las administraciones municipal, insular y regional, con financiación pública, que engloba acciones como el convenio de Regeneración del Espacio Turístico del municipio, el Plan de Infraestructuras Turísticas y el Plan de Turismo Español "Horizonte 2020". La alcaldesa portuense apuntó en relación con este asunto que el gobierno municipal está promoviendo la

modificación del Plan General de Ordenación, que llevaba paralizado ocho años, y el Plan Especial Territorial Turístico, dependiente del Cabildo insular de Tenerife, para fomentar la inversión privada y facilitar la rehabilitación de la planta hotelera obsoleta o anticuada. Asimismo, mostró su gratitud con el Estado por su compromiso para incluir a esta ciudad en el Plan Horizonte 2020.

© [Editorial Leoncio Rodríguez, S.A.](#) Avda. Buenos Aires 71, S/C de Tenerife. CIF: A38017844.

eldia.es Dirección web de la noticia: <http://www.eldia.es/2008-08-15/norte/norte0.htm>



TENERIFE NORTE

DOMINGO, 24 DE AGOSTO DE 2008

PEDRO LUIS COBIELLA EMPRESARIO, PRESIDENTE DE HOSPITEN Y EX PRESIDENTE DE ASHOTEL

"El Puerto puede perder hasta tres mil camas a cambio de renovar los hoteles"

R. BARRETO, Pto. de la Cruz

La recuperación del destino turístico del Puerto de la Cruz será posible si se implica toda la sociedad, sus agentes económicos y sociales y clase política. El ex presidente de la patronal hotelera (Ashotel) y titular de la red hospitalaria Hospiten, Pedro Luis Cobiella, aborda la actual coyuntura del primer municipio turístico de Canarias, y responsabiliza a todos los sectores del deterioro. Sostiene, en una entrevista con EL DÍA, que el municipio debe perder entre 1.000 y 3.000 camas.

-¿A qué atribuye la situación de crisis del destino turístico?

-El deterioro del destino turístico del Puerto de la Cruz se observa desde hace casi 20 años y ahora se ha agravado por la crisis internacional singular, diferente a las anteriores, por la suma de factores relacionados con la alimentación, la energía y la recesión crediticia. A todo esto se suma la caída del sector inmobiliario. Si bien la situación se está poniendo mal, España es uno de los países donde más se notará. Este verano hemos sufrido un descenso considerable en la afluencia del turismo peninsular, que para nosotros era bastante bueno porque ocupaba los hoteles y gastaba. ¿Qué es lo que ha pasado en las dos últimas décadas? Creo que hubo un conjunto de circunstancias de las que somos culpables todos: se trazó la autopista y se construyó el aeropuerto del Sur y los empresarios del Norte no le dieron la categoría al futuro en esa zona de la Isla y sólo hubo dos o tres que se fueron al Sur. Entonces se inicia el crecimiento del Sur, con el consiguiente traslado de las oficinas de los principales operadores turísticos hasta quedarnos con un destino sin touroperadores que nos defiendan con su estancia y residencia entre nosotros. No hay que perder de vista que el Puerto de la Cruz experimentó un desarrollo espectacular desde 1956 hasta 1982, que elevó el nivel de sus vecinos. Sin embargo, a partir de esa fecha ha habido un acomodo por parte de los empresarios y comerciantes, aunque creo que ha sido por parte de toda la población.

-¿Culpables?

-Todos tenemos la misma parte de culpa, nos hemos acomodado, y nos hemos hecho unos conformistas. Los hoteleros individuales que empezaron en el negocio con 30 ó 40 años ahora no tienen el mismo carácter que entonces, salvo rara excepción. Considero que esa es la verdad, podemos discutir sobre aspectos que incidan unos más que otros. En lo que respecta a los políticos, unos más o menos, se han visto inmersos en esta decadencia sin poder hacer una plataforma común; me refiero también a los sindicatos, hoteleros, comerciantes y asociaciones de vecinos.

-¿Es cierto que ese deterioro podría ser fruto del desequilibrio inversor entre el Norte y el Sur de Tenerife?

-Soy miembro del Círculo de Empresarios del Sur y cada vez que asisto a una reunión se quejan de que todas las inversiones se efectúan en el Norte y no en el Sur. Al Norte le ha faltado sacar dos proyectos importantísimos para la ciudad turística como el puerto deportivo y el parque marítimo; el campo de golf y la rehabilitación total del edificio del antiguo Hotel Taoro para reconvertirlo en un establecimiento de cinco estrellas; lo mismo que se está haciendo en Buenavista y con el Mencey, en Santa Cruz de Tenerife, se puede hacer en el Puerto de la Cruz.

-¿Cree que ha sido beneficioso el traslado del Casino Taoro al Lago de Martiánez?

-Creo que no; en su momento me dirigí a las autoridades, aunque tal vez tarde, para que se impidiera el traslado del Casino Taoro al complejo turístico de Martiánez, pero me contestaron que habían recibido una carta de 40 hoteleros del Puerto de la Cruz en la que solicitaban que se bajara, no en aquel momento, sino unos años antes, por eso se hizo la planificación.

-¿Hay implicaciones políticas en el deterioro del mercado?

-Creo que no, el mercado turístico ha experimentado una evolución extraordinaria, hemos pasado de vivir cómodamente durante 30 años en manos de los operadores turísticos y nos hemos olvidado de que el mundo ha cambiado; se han incorporado otros recursos tecnológicos, como la venta on line, la elaboración y aplicación de una mercadotecnia más específica. Ocurre que hemos reaccionado tarde, ahora bien, el mercado turístico no tiene nada que ver con la política, está relacionado con que el cliente del Puerto de la Cruz vea sonrisas, amabilidad, buen trato, educación y aprecie que el turista es querido aquí. Y en esto se está fallando.

-¿Considera usted anticuada la planta hotelera?

-Sin duda alguna, está francamente anticuada; se han efectuado lavados de cara en muchos hoteles y apartamentos, pero realmente, la planta hotelera en un gran porcentaje está obsoleta. Además, se da el caso de que quienes han reformado los hoteles (San Felipe, Orotava Palace, Valle Mar, Las Vegas) se están defendiendo mejor, y estamos viendo que un tipo de hotel o apartamento deteriorados se están vendiendo por precio y eso supone ir hacia la hecatombe.

Calidad**-En medios del sector se ha indicado que con una ocupación media del 60% y a unos precios por debajo de los costes de explotación resulta inviable el negocio.**

-Hace doce años empecé en Ashotel y me percaté de que era imposible que la gente se pusiera de acuerdo con el tema de los precios, porque todo el mundo engañaba. Entonces, yo creo que los hoteleros que han mantenido precio, si han dado calidad, han sacado más rendimiento que los que no lo han hecho. Cuando digo calidad no me refiero a que el hotel lo hayan reformado; los hay que necesitan reformas desde hace cinco o diez años, pero ofrecen una atención personal que implica que el usuario repite.

-La calidad humana y la profesionalidad son factores esenciales en la prestación de servicios.

-Sin duda, es una parte muy importante. El cliente que viene por una semana tiene, aproximadamente, entre 60 y 70 encuentros con los empleados del hotel: director, camarera, recepcionista, barman, atención en el restaurante, la salida a la calle, el comercio y la

seguridad. Es decir, hay una serie de contactos que son determinantes, y tenemos que intentar que el 85% de esos contactos sea positivo y eso influye de una manera decisiva en el grado de satisfacción del cliente. La calidad es la satisfacción del cliente.

-¿Puerto de la Cruz tiene margen para crecer?

-Creo que tiene techo para cambiar, el Puerto de la Cruz puede perder entre 1.000 y 3.000 camas hoteleras, pero a cambio de renovar la planta que está obsoleta. Cuando hablo de renovación no me refiero sólo al establecimiento, sino al conjunto del entorno más inmediato. Si el entorno no es agradable, daña la imagen del hotel.

-¿Se han reducido camas?

-Se han suprimido muchas camas en los últimos 20 años.

-¿La oferta hotelera está sobredimensionada en el Puerto de la Cruz?

-Exceso de oferta en Tenerife, hemos fabricado demasiadas plazas, y en el Puerto de la Cruz hay un leve exceso. Pienso que se deben perder las peores camas.

© [Editorial Leoncio Rodríguez, S.A.](#) Avda. Buenos Aires 71, S/C de Tenerife. CIF: A38017844.

eldia.es Dirección web de la noticia: <http://ww.eldia.es/2008-08-24/norte/norte9.htm>



TENERIFE NORTE

MIÉRCOLES, 12 DE NOVIEMBRE DE 2008

TURISMO

CCOO muestra su preocupación por el deterioro de la ciudad turística

EL DÍA, Pto. de la Cruz

La XII Asamblea de la Unión Insular del sindicato Comisiones Obreras (CCOO) en Tenerife expresa su "enorme preocupación ante el actual estado de deterioro que sufre el Puerto de la Cruz como destino turístico pionero en Canarias, un deterioro motivado por la dejación de administraciones y empresarios que, tras años de enormes de beneficios, mantienen obsoletas las actuales instalaciones turísticas y el propio entorno de la ciudad turística".

CCOO apoya un proyecto de recuperación turística de la ciudad consistente en crear, entre los dos barrancos (Martíáñez y San Felipe) que delimitan el centro de la ciudad, "una zona peatonal y ecológica de cuatro kilómetros cuadrados con amplias zonas verdes, delimitadas por dos grandes aparcamientos a ambos lados y un enlace que conecte la avenida de Colón con la urbanización La Paz que sirva de atracción turística".

Este proyecto de recuperación turística del Puerto de la Cruz, presentado en su día por la propia patronal del sector de la hostelería Ashotel, "incluye un muelle deportivo y comercial, la regeneración de la playa de Martianeze y que en los barrancos ya citados, al igual en que la Urbanización La Paz, se construyan plantas de aparcamientos para los visitantes, trabajadores y empresas de vehículos de alquiler, todo ello complementado con un servicio de transporte gratuito, un tren turístico, a todos los puntos de la ciudad portuense".

Traslado de la petición

El sindicato mandata a la nueva Comisión Ejecutiva y a su Secretaria General trasladar esta resolución a las consejerías de Turismo del Gobierno de Canarias y del Cabildo de Tenerife y a la alcaldesa del Puerto de la Cruz, Lola Padrón (PSC), solicitando a su vez "una reunión conjunta de administraciones, patronal y sindicatos para estudiar la viabilidad de la puesta en marcha del citado proyecto y el inicio de un debate en el que se incluyan los colectivos afectados por el proyecto".

© [Editorial Leoncio Rodríguez, S.A.](#) Avda. Buenos Aires 71, S/C de Tenerife. CIF: A38017844.

eldia.es Dirección web de la noticia: <http://www.eldia.es/2008-11-12/norte/norte1.htm>

diario de avisos.com

21 DE MARZO DE 2009

"El Beatriz Atlantis debe ser ejemplo de renovación para la planta hotelera"

Intersindical valora el compromiso de la empresa para reincorporar a los trabajadores y demanda más protagonismo sindical en el debate socioeconómico de la ciudad

SANTIAGO TOSTE

PUERTO DE LA CRUZ

El próximo lunes se reincorporan a sus puestos, en el 'renovado' hotel Beatriz Atlantis del Puerto de la Cruz, los trabajadores que aún permanecían en situación de suspensión temporal de contrato. Dicha medida se aplicó por primera vez, de forma consensuada entre empresa y empleados, en noviembre de 2007, a causa de la rehabilitación integral de la que ha sido objeto el recinto todo este tiempo. Ahora, pasadas dos prórrogas, también negociadas, la totalidad de miembros de la plantilla, 77, regresa a sus funciones laborales.

Esta "buena noticia" fue valorada ayer en rueda de prensa por Intersindical Canaria, organización mayoritaria en el comité de empresa del establecimiento portuense. "Consideramos que esta reforma integral y la reanudación de la actividad del hotel -afirmó Ignacio Rodríguez, secretario de Acción Sindical- es una excelente noticia para el Puerto de la Cruz y el Norte, y demuestra que la renovación de la planta hotelera es un objetivo posible de alcanzar cuando existe compromiso empresarial, ayuda institucional y colaboración de los trabajadores. Y bien puede servir de ejemplo -agregó Rodríguez- para los establecimientos que se han ido quedando obsoletos en esta ciudad".



INTERSINDICAL RESALTÓ EL PROCESO SEGUIDO CON EL PERSONAL DEL HOTEL. / DA

El secretario de Acción Sindical de Intersindical Canaria estuvo acompañado en su comparecencia pública por los miembros del comité de empresa Antonio Afonso (presidente), Domingo Dorta, Marcelino Díaz, Elpidio González y Juan Pedro Ramos.

Al margen de ponderar las mejoras introducidas en el recinto (como la creación de un *spa*, la reducción en el número de habitaciones para ganar espacio para el desarrollo de congresos y otras actividades y aumentar la calidad en todo el conjunto o, no menos importante, la ampliación de la oferta de contratación hacia más de medio centenar de

turoperadores), la organización sindical puso de relieve que uno de los acuerdos logrados es el que contempla que a la finalización de las obras los trabajadores se incorporarán a sus puestos en las mismas condiciones que antes del cierre. No obstante, también apuntaron que resulta imprescindible que, "tras la normalización de los índices de ocupación, el hotel amplíe su plantilla", ya que frente a los 77 trabajadores fijos actuales, en la etapa anterior a la reforma trabajaban allí entre 110 y 120 personas, incluyendo los contratados de forma temporal.

Por último, un aspecto que Intersindical no quiso dejar de lado fue el que el grupo de gobierno municipal (PSOE) "ignora a los sindicatos a la hora de abordar los problemas estructurales y coyunturales del municipio. No podemos ser los convidados de piedra -subrayó Ignacio Rodríguez- en unas cuestiones que nos atañen a todos y, en especial, a los trabajadores".

diariodeavisos.com

Dirección web de la noticia: <http://www.diariodeavisos.com/diariodeavisos/content/260617/>

PTO. DE LA CRUZ

El PSC alardea de revitalizar la ciudad tras años de "abandono"

12/feb/09 07:38

3 votos

Edición impresa

EL DÍA, Pto. de la Cruz

Un día después del balance de CC sobre el gobierno en minoría del PSC, los socialistas portuenses resaltaron ayer su gestión y afirmaron que, "tras muchos años de abandono, estamos revitalizando la ciudad".

Los miembros del PSC sostienen que "la inclusión del Puerto en el Plan Horizonte 2020, la ejecución del Plan de Barrios, la construcción de la nueva biblioteca municipal, el comienzo de la ampliación del Jardín Botánico, la puesta en marcha del Plan de Infraestructuras Turísticas de Canarias, el impulso de los proyectos de empleo y el amplio programa de actividades de ocio, deportivas y culturales son algunos de los argumentos sólidos para afirmar que el municipio está modernizándose a pasos de gigante a gracias a una alcaldesa eficaz y solvente".

La dirección socialista destaca "el apoyo ejemplar del Gobierno de Zapatero, con una inversión que supera los 15 millones de euros en la ciudad, contando con los 5,5 millones de euros del Plan Nacional de Inversión Local para Fomento del Empleo, con el que se desarrollarán obras tan importantes como la nueva biblioteca y el centro cívico y polideportivo cubierto de La Vera, junto a la mejora de media docena de calles".

También resaltan que, "con Lola Padrón gobernando, se haya puesto en marcha la variante de Las Dehesas, la regeneración de la Atalaya en el Parque Taoro, que se concluya la nueva cofradía de pescadores y la Casa de la Juventud, se inaugure el nuevo centro de salud de Las Dehesas y comiencen la reforma del antiguo ambulatorio, las obras del Mirador de la Paz y, en breve, de la Casa Ventoso, entre otras iniciativas".

HOSTELTUR

[Hoteles](#) >> [Gestión hotelera](#)

Tras la petición para los establecimientos de Baleares

Nueva Rumasa solicita el concurso para sus hoteles de Canarias

26/05/2011

La compañía eleva así el número de sociedades en suspensión de pagos

Nueva Rumasa solicitó ayer el concurso voluntario de acreedores para los cinco hoteles que tiene bajo la cadena **Hotasa** ubicados en **Canarias**. En el momento que hicieron la misma [petición para sus establecimientos de Baleares el pasado viernes](#), se preveía que siguieran con este proceso.



Así lo manifestó el abogado de la familia **Ruiz-Mateos, Joaquín Yvancos**, quien explicó que se elevan a una treintena las sociedades en suspensión de pagos y se da por completada la entrada en procedimiento concursal de la práctica totalidad del grupo, a falta de algunas "pequeñas empresas". Según detalló, el pasivo de las compañías en suspensión de pagos suma entre 1.200 millones y 1.300 millones de euros, incluido el importe de los titulares de pagarés. El abogado lamentó que en los concursos, en lugar de "salvar" las compañías, se esté buscando liquidarlas o "malvenderlas por una peseta".

Por su parte, el fundador de Nueva Rumasa, **José María Ruiz-Mateos**, subrayó que "no piensa morir como un estafador y un infame" y se ha vuelto a comprometer a pagar hasta "la última peseta" de lo obtenido a través de emisiones de pagarés que, por primera vez, el grupo ha cifrado en 250 millones de euros, aportados por unos 3.000 inversores particulares.

Proceso concursal

Con la presentación de los concursos para los hoteles de Canarias, la compañía continúa con su estrategia de zonificación para los establecimientos de Hotasa, mediante la cual, se presenta el concurso ante el juzgado de cada zona, ya que, tal y como informó **HOSTELTUR**, se considera que un juez que conozca el destino y la actividad del establecimiento tendrá más sensibilidad a la hora de tomar la decisión adecuada.

Los cinco hoteles de la cadena en Canarias son **Hotasa Beverly Park**, en **Gran Canaria**, y **Hotasa Puerto Resort**, **Hotasa Lagos de Cesar**, **Hotasa Interpalace** y **Gran Hotel Semiramis**, en **Tenerife**

La oposición reclama que se termine la obra del Botánico. Tenerife Norte, eldia.es



Tenerife Norte

Versión para imprimir

Imprimir

JUEVES, 6 DE OCTUBRE DE 2011

La oposición reclama que se termine la obra del Botánico

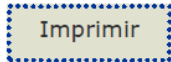
El PSC exige a CC y PP que hagan un seguimiento más estrecho de la obra de ampliación del jardín, pendiente desde hace 23 años, y VxP e IUC creen que este proyecto evidencia la falta de compromiso del Gobierno canario con la ciudad.

Brito acusa al Gobierno de España de bloquear el puerto. Tenerife Norte, eldía.es



Tenerife Norte

Versión para imprimir



VIERNES, 7 DE OCTUBRE DE 2011

PUERTO DE LA CRUZ

Brito acusa al Gobierno de España de bloquear el puerto

El alcalde confía en que el nuevo gobierno que salga tras las elecciones del 20-N "sea más sensible con las necesidades de este municipio". Insiste en que el Ministerio de Medio Ambiente debe traspasar los terrenos del muelle a Canarias.

Lunes 31

EL DIA

SANTA CRUZ DE TENERIFE ISLAS CANARIAS

230.000 lectores diarios (2º OLA EGM 2011)

+1,20 €

www.eldia.es

“Vicenta”, de Sam Ortí, gana el Festival de Cortos de La Orotava 67

Rolando Díaz: “MiradasDoc es una escuela amplia, comprende todos los sectores” 66

Consigue con **EL DIA** entradas para el concierto de más información en el interior

NOCHES DEL LAGO
Gilad Hekselman
canarias JAZZ SHOWROOM

Octubre 2011
2º Stage

EDITORIAL



La “gran obra” de un déspota político y de CC
 • *¿Cuándo nos veremos libres los canarios de la pareja de déspotas políticos que nos gobiernan?* pág.11



EL PUNTO CENTRAL DE LA CONCENTRACIÓN en demanda de las instalaciones fue la plaza de Europa del Puerto de la Cruz / R. SÁNCHEZ

15.000 portuenses claman por su muelle

Había personas llegadas de otros municipios y el trasfondo reivindicativo iba más allá, pero, según lo anunciado, ayer 15.000 portuenses se manifestaron para reclamar que en 2012 empiecen las obras de un muelle deportivo, pesquero y comercial que llevan años pidiendo para reactivar la economía de una ciudad sumida en el declive turístico. 9

Jornada

No gana fuera

0-0 • Cuarto partido del CD Tenerife sin victoria fuera de casa. Ayer, ante el Sanse, solo lo hizo bien 20 minutos. 22,25

PRIMERA DIVISIÓN: El Levante falla en Pamplona y cede el liderato al Real Madrid 27,28

FÓRMULA-1: Alonso, tercero, saca petróleo de su coche en la nueva victoria de Vettel 35

Fútbol base
páginas especiales 40,61

Otras noticias

- ▶ El barrio lagunero de La Cuesta cumple un siglo con ese nombre 8
- ▶ Cada vez más menores denunciados en Canarias por violencia familiar. 14



El hotel La Paz lleva tres meses cerrado con su director dentro

Héctor Arocha Santana se niega a abandonar el establecimiento, donde reside sin luz ni agua, "hasta que cobre todo lo que me deben".

[4/jul/14](#) 24:46

Edición impresa



R.S., Puerto de la Cruz

El hotel La Paz, en el Puerto de la Cruz, cerró hace tres meses. Héctor Arocha Santana era el subdirector y, desde varios meses antes del cierre, ejercía de director en funciones del establecimiento, explotado por Jairo Tour SL. Clientes y trabajadores se marcharon en abril, pero Arocha se quedó en la habitación donde residía, junto a su pareja, que también trabajaba en el hotel. Desde junio, no tienen agua ni luz, pero Arocha lo tiene claro: "No me voy hasta que cobre todo lo que me deben".

<http://eldia.es/tenerife/2014-07-04/1-hotel-Paz-lleva-tres-meses-cerrado-director-dentro.htm>



Preocupación por el Puerto de la Cruz

[7/jul/14](#) 01:14 Edición impresa

En los últimos años, y fundamentalmente durante las corporaciones dirigidas por socialistas, se ha producido un deterioro grave de la ciudad del Puerto de la Cruz. Puede decirse que el actual alcalde, **Marcos Brito** (CC), se ha pasado muchos años solucionando los entuertos económicos que le han dejado las corporaciones socialistas.

Pero actualmente el Puerto de la Cruz es una ciudad con un comercio paupérrimo, poca o nula oferta turística de calidad y, sobre todo, una ciudad desanimada. El portuense sabe que el puerto deportivo, pesquero y comercial es una quimera y no hay noticias con fundamento que permitan asegurar que se va a hacer realidad. Sólo promesas y más promesas y luego, nada.

Ni siquiera se ha empezado a acometer el Plan del Casco, que iba a ser costeado en parte por el fracasado Consorcio de Turismo y que había sido encargado -aunque no pagado- a la arquitecta **María Luisa Cerrillos**, que fue la afortunada autora del Plan del Casco lagunero.

Por cierto, que ahora el estudio de **Juan Manuel Palerm** y **Leopoldo Tabares** quiere sustituir a la defenestrada Cerrillos en la ciudad de Agüere. Se han celebrado ya varias reuniones privadas entre los arquitectos, el alcalde **Clavijo** y su alter ego, **José Alberto Díaz**, concejal lagunero.

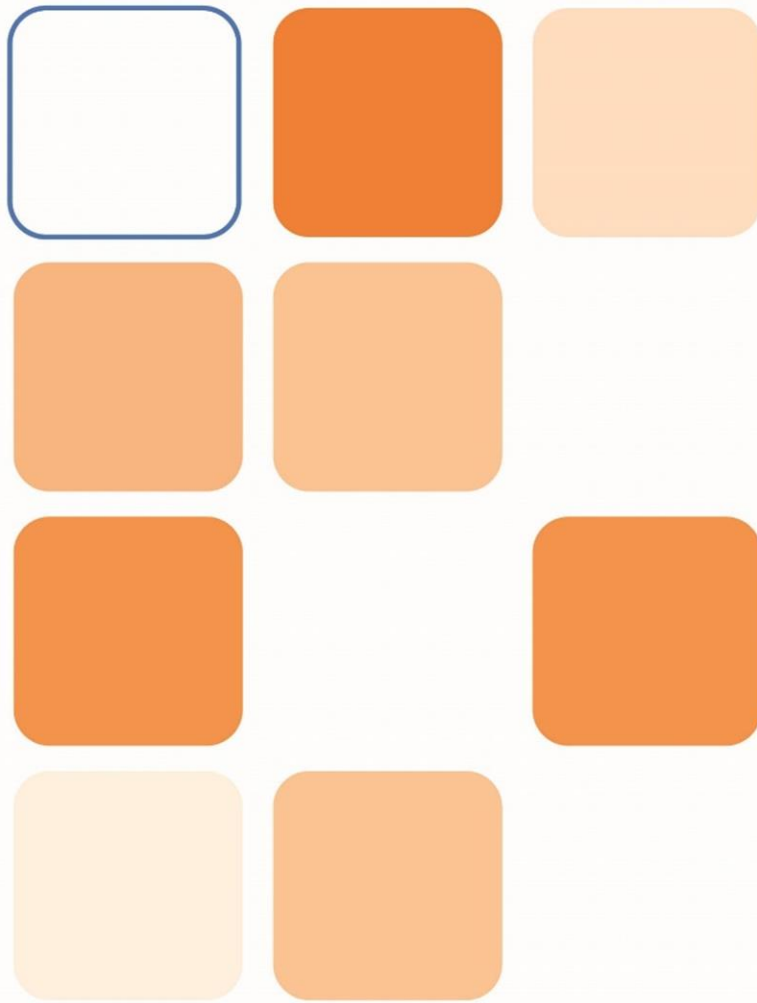
Pero hablábamos del Puerto de la Cruz, donde cualquier obra que se intente es un lío porque hay una absurda contestación vecinal muy fuerte, una especie de otro "no a todo", que se quiere cargar desde el derribo de un muro que era un meadero -el de San Telmo- hasta cualquier iniciativa que redunde en beneficio del Puerto.

He de decir aquí que, como es típico en los pueblos marineros, la maledicencia, la mala idea, el rumor interesado y la falta de conciencia ciudadana y de cultura se carga sin piedad cualquier iniciativa que redunde en beneficio de los ciudadanos de este Puerto de la Cruz, que parece abocado a ir proa al marisco.

Por todo ello mostramos nuestra grave preocupación por el deterioro de esta ciudad, donde nadie quiere invertir, los alojamientos se han quedado viejos, recibe un turismo paupérrimo, el ocio se ha terminado muriendo y aquello está fatal. En el comercio no se venden sino loros de colores, las tiendas no se renuevan y parecen antediluvianas, con alguna excepción, y el paro es rampante. Sobre todo el paro juvenil.

¿Qué hacer? Cuando se creó el Consorcio de Turismo (en el que participan el Ayuntamiento, el Cabildo, el Gobierno de Canarias y el Estado) parecía que iba a haber un cambio. Pero el Consorcio no hace nada, está sin ideas y el Puerto se muere lentamente. Lástima, pero es así.

<http://eldia.es/ultima/2014-07-07/5-Preocupacion-Puerto-Cruz.htm>



Opiniones de turistas sobre algunos establecimientos hoteleros del destino turístico a través de las comunidades de viajeros online de mayor difusión

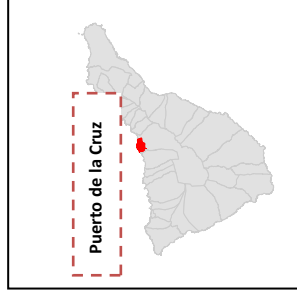
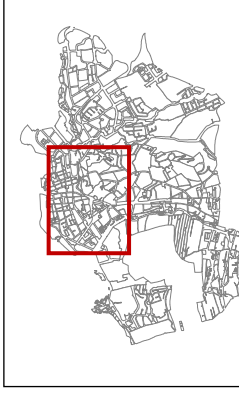
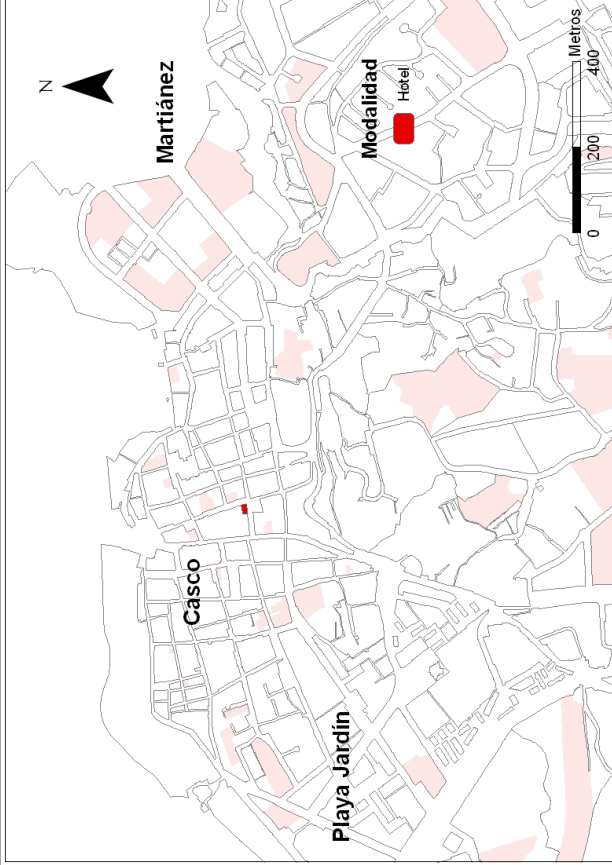
Análisis del proceso de renovación de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: el caso de Puerto de la Cruz (Tenerife)

HOTEL MAGA

REPRESENTACIÓN GRÁFICA



REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



DATOS ESPECÍFICOS

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Modalidad alojativa	Hotel
Ámbito	Casco
Estado de la edificación	Abierto
Categoría	1*
Antigüedad de la edificación	1962
Nº plazas alojativas	49
Nº habitaciones	24
Forma de explotación	Independiente
Sistemas de Gestión de calidad	No

REFORMAS IDENTIFICADAS. Fuente: Gerencia de

Urbanismo Ayto. de Puerto de la Cruz.

Total Reformas	2
Nº Reformas estructurales	0
Nº Reformas mantenimiento	2
Nº Reformas servicio	0
Nº Reformas constr. Mayor	0
Nº Reformas constr. Menor	0
Nº Reformas adaptación	0

OPINIONES ONLINE DONDE SE EXPRESA LA NECESIDAD DE RENOVACIÓN

BOOKING.COM (PUNTUACIÓN 7,4/10). NOVIEMBRE DE 2014

- "A pesar de la amabilidad y cortesía ofrecidas por los empleados las instalaciones del Hostel son muy anticuadas, es decir el mobiliario de las habitaciones, o por lo menos de la nuestra, databa de los años 70 s, con lo que supone el mal estado de los mismos por el uso y el paso del tiempo". (Pareja joven. Tenerife, España. 8 de marzo de 2009)
- Las instalaciones del hotel tienen ya años,... los pasillos son de moqueta y el ascensor está en la primera planta (18 ago-14)

TRIPADVISOR (Nº 9 DE 15 HOSTALES Y PENSIONES DE PUERTO DE LA CRUZ). NOVIEMBRE DE 2014

- Poca limpieza. No tiene nada que ver las fotos publicadas del hotel en la página de reservas, a la realidad. Mobiliario en estado pésimo. No lo recomiendo. Los baños fuera de la habitación, las toallas impresentable, y poca limpieza en general (22 de agosto de 2014)

HOLIDAYCHECK.ES

"Las condiciones generales del Hotel Maga no acabaron de convencerme. El equipamiento de la habitación era insuficiente en el hotel". (Persona viajando sola. Alemania. Diciembre de 2007)

Análisis del proceso de renovación de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: el caso de Puerto de la Cruz (Tenerife)

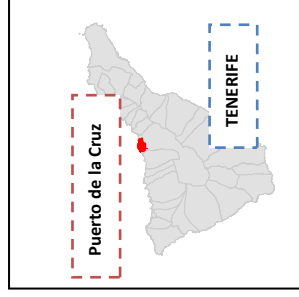
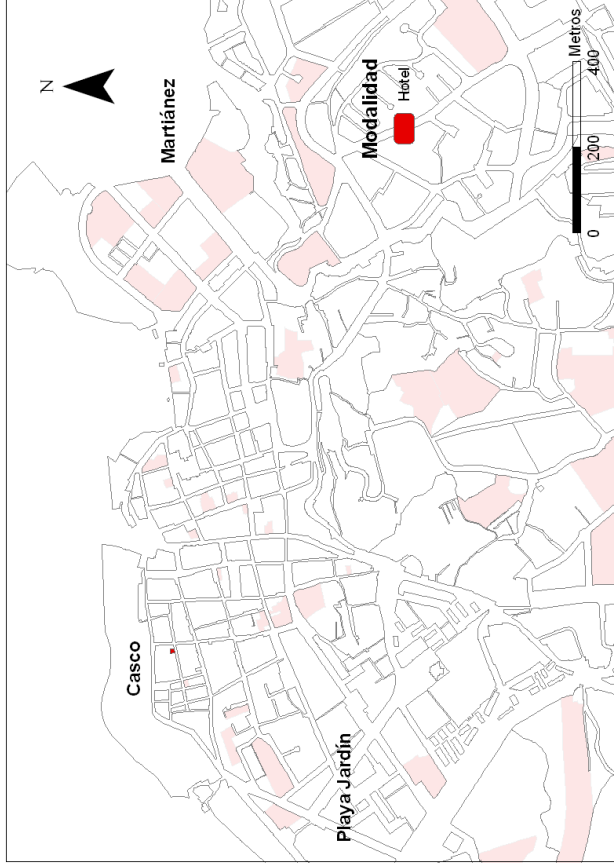
HOTEL PUERTO AZUL

<http://www.hotelpuertoazultenerife.com/>

REPRESENTACIÓN GRÁFICA



REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



DATOS ESPECÍFICOS

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Modalidad alojativa	Hotel
Ámbito	Casco
Estado de la edificación	Abierto
Categoría	2**
Antigüedad de la edificación	1975
Nº plazas alojativas	45
Nº habitaciones	26
Forma de explotación	Independiente
Sistemas de Gestión de calidad	No

REFORMAS IDENTIFICADAS. Fuente: Gerencia de Urbanismo Ayto. de Puerto de la Cruz.

Total Reformas	1
Nº Reformas estructurales	0
Nº Reformas mantenimiento	0
Nº Reformas servicio	1
Nº Reformas constr. Mayor	0
Nº Reformas constr. Menor	0
Nº Reformas adaptación	0

OPINIONES ONLINE DONDE SE EXPRESA LA NECESIDAD DE RENOVACIÓN

BOOKING.COM (PUNTUACIÓN 7,3/10)

- "Empecemos por las instalaciones. Son un poco viejas, y descuidadas, pero esto no me importaba mucho. La limpieza era pésima: tenía telarañas en el techo, el suelo estaba sucio, y las sábanas de mi cama parecía que no la hubieran cambiado, encontré migas entre las sábanas. (Grupo .Las Palmas, España. 18 de agosto de 2008).
- Necesita una gran reforma (Persona sola. España. 10 de agosto de 2014)
- Es un hotel muy mal estructurado, demasiado anticuado el mobiliario y las camas (mejor dormir en el suelo). El desayuno era preparado por el recepcionista. La verdad, para la ubicación del hotel en una zona como Puerto de la Cruz, no atiende a lo esperado, todo lo contrario. (Persona sola. España. 26 de noviembre de 2013)

TRIPADVISOR (Nº 40 DE 81 HOTELES DE PUERTO DE LA CRUZ). NOVIEMBRE DE 2014.

- En vez hotel 2 estrellas parece pensión, faltaban baldosas en paredes, habitación muy vieja, duxa con moño y los azulejos x limpiar, lavabo pekeño, no caben piernas en el wc, se oye a los vecinos, colchón destrozadísimo y hundido. Si buena habitación y buen trato al cliente. (6 de noviembre de 2011)

ULISES.COM

- "Fuimos al hotel para pasar un fin de semana buscando la comodidad de su ubicación y atendiendo a la publicidad de Internet, que resulto ser totalmente engañosa. Nada más llegar, fuimos mal atendidos, con una espera injustificada. Vimos la recepción y sus aledaños y ya nos causó una mala impresión. (Pareja. 29 marzo 2009)

Análisis del proceso de renovación de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: el caso de Puerto de la Cruz (Tenerife)

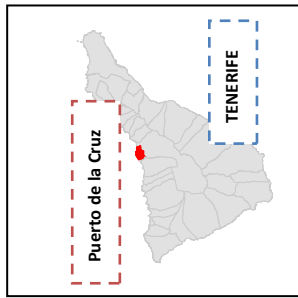
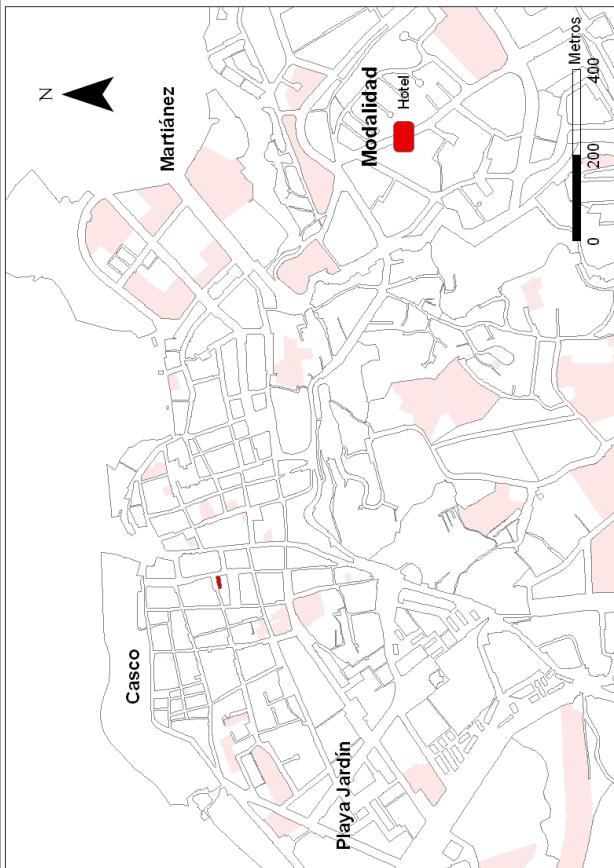
HOTEL TROPICAL

http://www.grupopezul.es/es/inicio-aparthotel-tropical-320_1011.html

REPRESENTACIÓN GRÁFICA



REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



DATOS ESPECÍFICOS

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Modalidad alojativa	Hotel
Ámbito	Casco
Estado de la edificación	Abierto
Categoría	3***
Antigüedad de la edificación	1975
Nº plazas alojativas	75
Nº habitaciones	35
Forma de explotación	Grupo empresarial
Sistemas de Gestión de calidad	No

REFORMAS IDENTIFICADAS. Fuente: Gerencia de Urbanismo Ayto. de Puerto de la Cruz.

Total Reformas	5
Nº Reformas estructurales	0
Nº Reformas mantenimiento	5
Nº Reformas servicio	0
Nº Reformas constr. Mayor	0
Nº Reformas constr. Menor	0
Nº Reformas adaptación	0

OPINIONES ONLINE DONDE SE EXPRESA LA NECESIDAD DE RENOVACIÓN

BOOKING.COM (PUNTUACIÓN 7,3/10). NOVIEMBRE DE 2014

- *Esta un poco desfasado para como estan hoy en dia los hoteles. Recomendaríamos actualizar un poco. (7 de Julio 2014)*
- *Ya es hora de renovar los televisores, las almohadas, la decoración de las habitaciones.....no cuesta tanto....algunos colchones estan fatal (19 de Agosto 2014)*

QUEHOTELES.COM Y HOTELOPIA.ES

- *"Necesita una reforma interior y de estilo urgente. Al parecer matusalén se hospedó ahí cuando paso por pto. Cruz. El desayuno, necesita mejorar la calidad de los productos y la variedad". (Las Palmas. 11/05/2008 Persona viajando sola).*
- *"La verdad que deja mucho que desear ya que de las fotos a lo que realmente es no tiene nada que ver ni siquiera tenía o no la vimos la piscina y la habitación era super pequeña y si vamos a ver el ascensor era del año de la posguerra." (España. 23/07/2008 Persona viajando sola).*

Análisis del proceso de renovación de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: el caso de Puerto de la Cruz (Tenerife)

HOTEL MIRAMAR (ahora Elegance Miramar)

<http://www.elegancemiramar.com/>

REPRESENTACIÓN GRÁFICA



DATOS ESPECÍFICOS

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

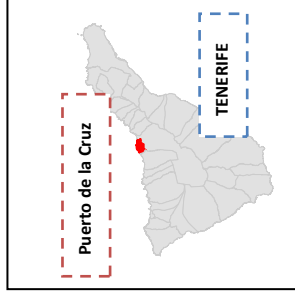
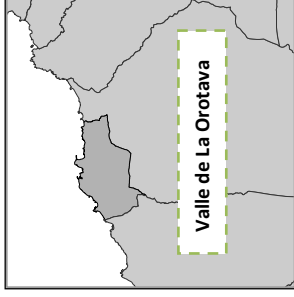
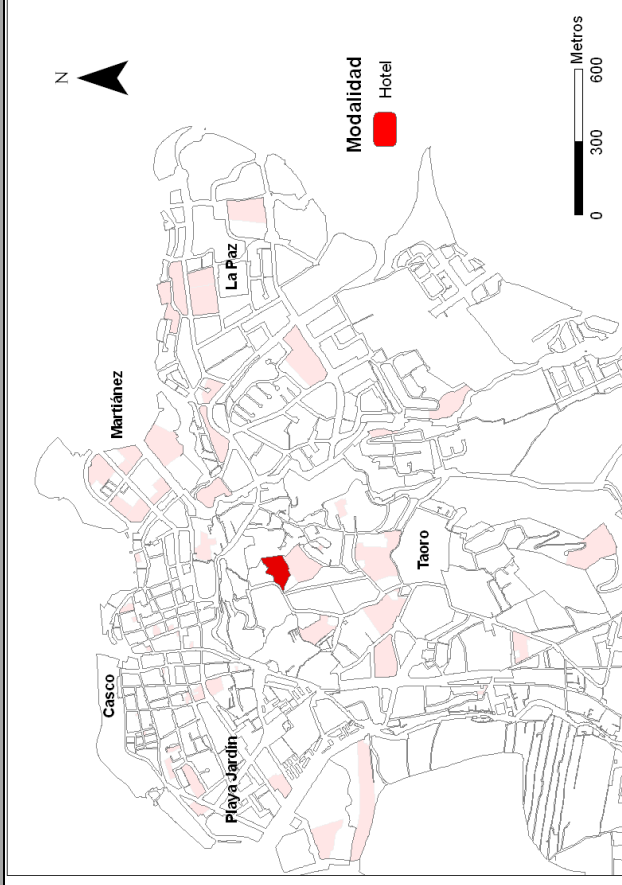
Modalidad alojativa	Hotel
Ámbito	Taoro
Estado de la edificación	Abierto
Categoría	3***
Antigüedad de la edificación	1964
Nº plazas alojativas	320
Nº habitaciones	140
Forma de explotación	Independiente
Sistemas de Gestión de calidad	No

REFORMAS IDENTIFICADAS. Fuente: Gerencia de

Urbanismo Ayto. de Puerto de la Cruz.

Total Reformas	12
Nº Reformas estructurales	1
Nº Reformas mantenimiento	4
Nº Reformas servicio	4
Nº Reformas constr. Mayor	2
Nº Reformas constr. Menor	0
Nº Reformas adaptación	1

REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



OPINIONES ONLINE DONDE SE EXPRESA LA NECESIDAD DE RENOVACIÓN

BOOKING.COM (PUNTUACIÓN 6,4/10). NOVIEMBRE DE 2014

- "Referente al hotel solo me gustaría indicar son instalaciones antiguas, y me choco algo es que no tuviese televisión en la habitación". (Pareja. TENERIFE, España. 17 de febrero de 2009)
- "Falta limpieza, las sábanas estaban rotas y la habitación muy descuidada, nada recomendable " (Pareja joven. España. 25 de agosto de 2008)
- La higiene de las habitaciones y hotel en general pésima Habitaciones con mobiliario de hoteles 1 estrella ó menos, desayuno precario Televisor de la década del 80 sin mando , sólo vimos 1 canal, al pedirlo a recepción, no tenían,, higiene en general del hotel mala,,,, (31 de agosto 2014)

TRIPADVISOR (Nº 61 DE 81 HOTELES EN PUERTO DE LA CRUZ). NOVIEMBRE DE 2014

- "Se trata de una zona vetusta y abandonada, con paredes de pasillos parcheados en otros tonos de pintura y marcas e inscripciones de distintos tipos, moquetas plagadas de grandes manchas, marcos de puertas desconchado, etc.. (Persona mayor del Inerso. Malaga. 17 abril 2008.)
- Estuvimos 5 días alojados en el hotel. Lo mejor del hotel fue la atención recibida por el Sr. Rafael, el cual nos ayudó e intentó solucionar los muchos problemas que teníamos. La comida escasa e insípida. Las habitaciones y el hotel en general necesita una buena rehabilitación ya que es viejo y en según que cosas hasta poco cuidado (22 de Agosto 2013)

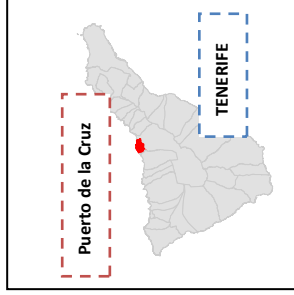
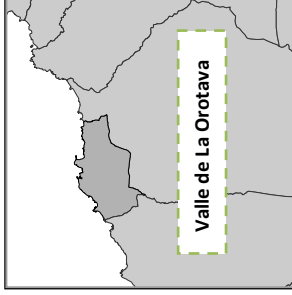
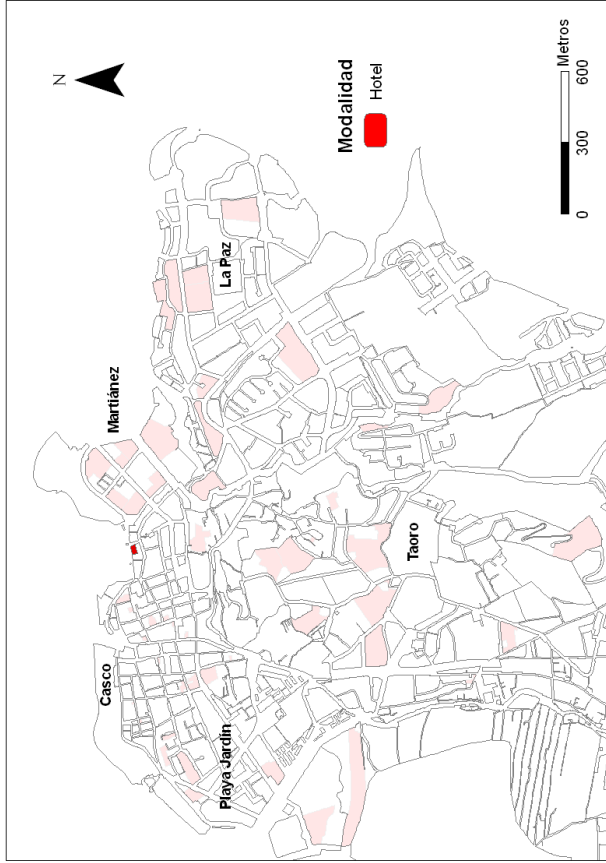
Análisis del proceso de renovación de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: el caso de Puerto de la Cruz (Tenerife)

HOTEL SAN TELMO

REPRESENTACIÓN GRÁFICA



REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



DATOS ESPECÍFICOS

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Modalidad alojativa	Hotel
Ámbito	Martiánez
Estado de la edificación	Abierto
Categoría	3***
Antigüedad de la edificación	1963
Nº plazas alojativas	185
Nº habitaciones	91
Forma de explotación	Independiente
Sistemas de Gestión de calidad	No

REFORMAS IDENTIFICADAS. Fuente: Gerencia de Urbanismo Ayto. de Puerto de la Cruz.

Total Reformas	3
Nº Reformas estructurales	0
Nº Reformas mantenimiento	2
Nº Reformas servicio	1
Nº Reformas constr. Mayor	0
Nº Reformas constr. Menor	0
Nº Reformas adaptación	0

OPINIONES ONLINE DONDE SE EXPRESA LA NECESIDAD DE RENOVACIÓN

TRIPADVISOR.ES (Nº 76 DE 81 HOTELES DE PUERTO DE LA CRUZ). NOVIEMBRE DE 2014

- "El peor hotel en el que hemos tenido la mala suerte de caer, lo mas destacado...la plaga de CUCARACHAS!!! Queríamos un hotel normal en el centro del puerto de la cruz y nos encontramos con una ratonera oscura, lugubre y con una decoración sin renovar desde los 60. Las habitaciones interiores dan a un patio interior con salida de humos de la cocina. No es necesario destacar los olores y el calor de las habitaciones por supuesto sin aire acondicionado. (Grupo. Navarra 23 julio 2007).
- "En cuanto a la situación era estupenda pero por lo demás muy cutre. mobiliario y baño viejos. la piscina enana. un comedor agobiante... en fin quiero ir otra vez a tenerife y tengo claro que por muy bien que esté situado no volveré allí". (Persona sola. Huelva 15 julio 2008).
- Por favor, que nadie vaya nunca a este hotel. Necesita una reforma urgente porque es el peor hotel y esta situado en la mejor zona de la isla. He viajado a muchos sitios y nunca con lujos, pero si con un minimo de condiciones como dormir en un colchon decente (no clavandome muelles) y comer algo normal (Persona viajando sola. País Vasco. 19 abril 2014)

TRIVAGO RATING INDEX (67 PUNTOS/100). QUEHOTELES.COM

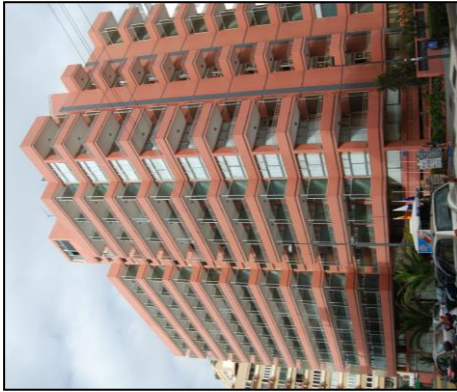
- "Necesita una reforma en profundidad." (Madrid. 08/09/2006 Persona viajando sola).

Análisis del proceso de renovación de alojamiento en destinos consolidados: el caso de Puerto de la Cruz (Tenerife)

HOTEL CONCORDIA PLAYA

<http://www.hotelconcordia-tenerife.com/>

REPRESENTACIÓN GRÁFICA



DATOS ESPECÍFICOS

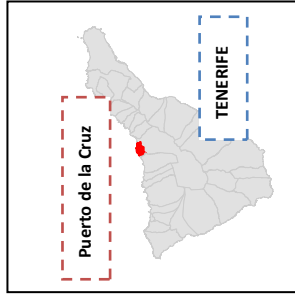
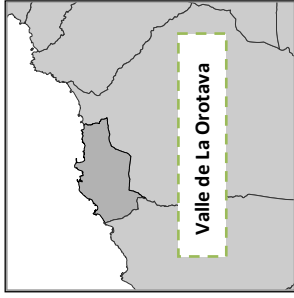
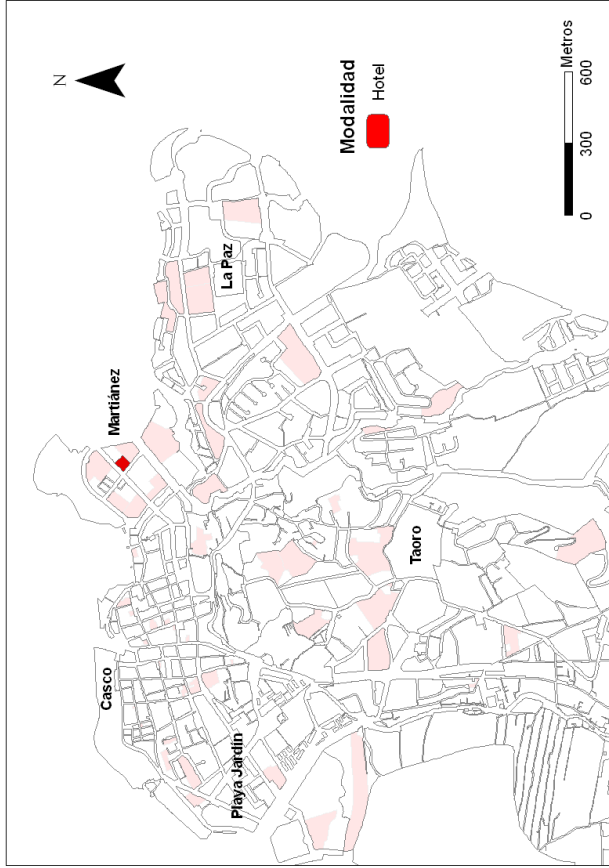
IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Modalidad alojativa	Hotel
Ámbito	Martínez
Estado de la edificación	Abierto
Categoría	4****
Antigüedad de la edificación	1973
Nº plazas alojativas	450
Nº habitaciones	236
Forma de explotación	Cadena
Sistemas de Gestión de calidad	No

REFORMAS IDENTIFICADAS. Fuente: Gerencia de Urbanismo Ayto. de Puerto de la Cruz.

Total Reformas	9
Nº Reformas estructurales	0
Nº Reformas mantenimiento	7
Nº Reformas servicio	2
Nº Reformas constr. Mayor	0
Nº Reformas constr. Menor	0
Nº Reformas adaptación	0

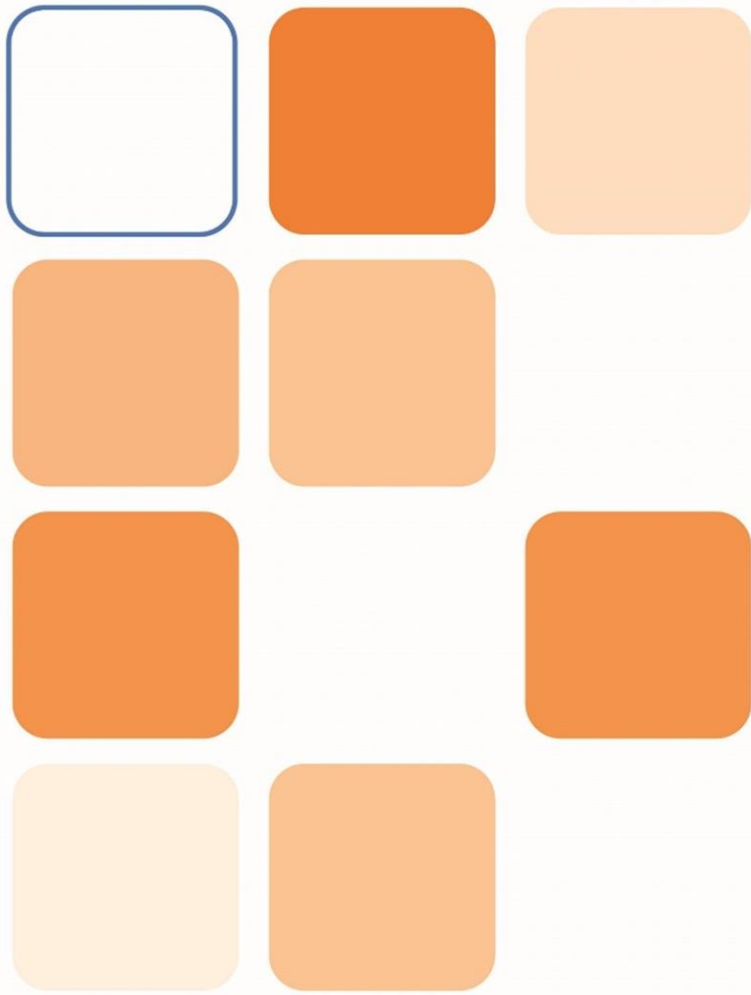
REPRESENTACIÓN CARTOGRÁFICA



OPINIONES ONLINE DONDE SE EXPRESA LA NECESIDAD DE RENOVACIÓN

BOOKING.COM (PUNTUACIÓN 6,2/10). NOVIEMBRE DE 2014.

- "De las cuatro estrellas que tiene le sobran al menos tres. Las habitaciones son espartanas. Es la mentable que ni tan siquiera pongan gel y champú en los baños de las habitaciones y no es un olvido. La calidad del desayuno es deficiente". (Pareja mayor. Barcelona, España. 15 de abril de 2009)
- "Antiguo, un poco dejado, falta de detalles (teniendo en cuenta que es un "4 estrellas") por ejemplo: el mando de la tv se consigue con deposito de 5 euros, no hay enchufes en las habitaciones, no hay mueble bar, no hay champú ni gel y lo más importante, el colchón de las camas es de 1831 por lo menos" (Madrid, España. 3 de febrero de 2009)
- El edificio es muy antiguo y está abandonado y sucio. Las habitaciones son básicas, sin moqueta, están sucias y hasta encontré una cucaracha. Las comidas y las bebidas están calientes. El parking está en estado lamentable. (17 septiembre de 2014) TRIPADVISOR.ES (Nº 79 DE 81 HOTELES DE PUERTO DE LA CRUZ). NOVIEMBRE DE 2014.
- "En todos los catálogos y páginas de internet pone que el hotel está reformado del año 2002, pero la realidad es que está parcialmente renovado. Han cambiado el suelo, han pintado y han cambiado el baño. En fin, que lo de las 4 estrellas no es cierto. Para alojarse en un hotel con esas condiciones se paga uno de menos categoría. Pero aquí pagas un 4 estrellas y te ofrecen un servicio de uno de 2". (Madrid. 17 ago 2008. Persona viajando sola).
- Hotel con una situación privilegiada pero deprimente las estrellas brillan por su ausencia ,creo que deberían darles un poquito de vergüenza y cerrar el hotel para una reforma, me parece que es reirse de los clientes y de la comida mejor no hablar, ¡¡por favor que imagen damos fuera de España para la gente que habia de fuera de nuestro país!!! (Zaragoza, nov. de 2014)



Ficha de modelización del destino turístico

FICHA DE MODELIZACIÓN DEL DESTINO TURÍSTICO PUERTO DE LA CRUZ

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN		
NOMBRE:		
DOMICILIO:	NÚMERO POSTAL:	
LOCALIDAD:	CODIGO POSTAL:	
MUNICIPIO:		
TELÉFONO		
MAIL:		
ÁMBITO:		
COORDENADAS:	X:	Y:
NOMBRE DIRECTOR ACTUAL:		
ESTADO DE EDIFICACIÓN:	ABIERTO	CERRADO
TIPO DE ALOJAMIENTO		
Hotelero	Hotel	Uso compartido (art.32)
	Hotel-apartamento	Mixto
	Pensión/Fondas	
Extrahotelero	Apartamentos	Uso compartido (art.32)
	Bungalows	Mixto
	Villas	
Establecimientos turismo rural	Número de Estrellas / Llaves:	

DATOS ESPECÍFICOS

Año de construcción:

Antigüedad del hotel:

Año de explotación:

Número de plazas alojativas:

indv:

Estándar:

dobles:

Nº habitaciones hoteleras:

Nº habitaciones:

triples o +:

Superior:

dobles:

suites:

Nº apartamentos:

Capacidad min-máx.:

Nº habitaciones en explotación actual:

Nº habitaciones en explotación inicial:

Nº habitaciones uso privado.

Precio medio directo habitación doble/noche:

Precio oficial:

Régimen Todo incluido:

		Ratio total de superficie en m2:
m2 medios habitaciones individuales:		-15 m2
m2 medios habitaciones dobles:		15-30 m2
m2 medios suites:		31-45 m2
		+45 m2
Forma de explotación:	Cadena Hotelera	
	Familiar	
Nombre de cadena hotelera:		
Principales tour-operadores:		
Nº de empleados:		
Turismo estacional:	Sí/No	Temporada alta:
PERFIL DEL TURISTA		
Turismo receptor por nacionalidades %		
Reino Unido		Dinamarca:
Alemania		Noruega:
Bélgica		Suecia:
Finlandia		Irlanda
Francia:		
Italia:		
España:		

Otros:

Ocupación media anual:

+95 %

85-95%

75-85%

50-74%

- 50%

Turistas según estructura de edad %

Menos 25 años:

26 a 30 años:

31 a 45 años:

46 a 60 años:

Más 61 años:

Turistas según tipo viaje%

Imsero:

Grupos

Libre

Tipos de contratación del hotel %

Contratación directa:

Paquete turístico: (agencia de viajes)

Contratación online:

SISTEMAS DE GESTIÓN DE CALIDAD TURÍSTICA

Certificaciones de calidad interna o Premios obtenidos:

Normas Q

Año de certificación

Departamento:

Sistemas ISO

Otras:

Certificaciones de sistemas de Gestión medioambiental:

Red ITR

EMAS

ISO140001

Otros:

REFORMAS

Tipos de reforma:

Año de reformas:

OBSERVACIONES