

La residencialidad: ¿la alternativa a la oferta alojativa extrahotelera de Canarias?

Moisés R. Simancas Cruz

Juan Israel García Cruz

Grupo de Investigación ReinvenTUR: renovación e innovación turística. Universidad de La Laguna

Departamento de Geografía. Universidad de La Laguna

Facultad de Geografía e Historia. Campus de Guajara, s/n. 38071 San Cristóbal de La Laguna.

msimancas@ull.es / jisraelgc@gmail.com

Recibido: 1-09-2012, reenviado: 2-09-2012, aceptado: 30-09-2012

Resumen: *El actual marco normativo de la política canaria de ordenación territorial del turismo no sólo establece la necesidad de limitar los usos residenciales en las áreas turísticas, sino trasladarla hacia otros ámbitos no turísticos. Sin embargo, la residencialidad, temporal (de corta, media y larga estancia) por razones de ocio o permanente, se está consolidando como un elemento básico de la estructura territorial de las áreas turísticas de Canarias. El principal propósito de este trabajo es sistematizar los distintos tipos de procesos residenciales que tienen lugar en el marco del sistema turístico, procediendo al análisis de las circunstancias que los han originado.*

Palabras clave: *Áreas turísticas, Oferta de alojamiento extrahotelero, Residencialidad, Sistematización.*

Abstract: *The current regulatory framework for land management policy of tourism in the Canary Islands establishes the need to limit residential uses in the tourist areas. However, the residential use —permanent or temporary (short, medium and long stay) for pleasure— is establishing itself as a basic element of the spatial structure of the tourist areas. The main purpose of this paper is to systematize the different types the residential processes, proceeding to the analysis of the circumstances giving rise to them.*

Keys words: *Tourist areas, Non-hotel tourism, Residential use, Systematization.*

Introducción

El actual marco normativo de la política canaria de ordenación territorial del turismo no sólo establece la necesidad de limitar la residencialidad en las áreas turísticas, sino trasladarla hacia otros ámbitos no turísticos. Así, las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias (DOT en adelante), aprobadas por la Ley 19/2003, de 14 de abril, postulan la incompatibilidad de los usos residenciales y los turísticos, al concebir a los primeros como un fenómeno negativo: “El planea-

miento evitará el uso mixto residencial y turístico en las zonas turísticas, por los efectos de deterioro de la oferta alojativa. La regulación del uso residencial dentro de zonas turísticas tendrá entre sus objetivos evitar su posible uso como alojamiento turístico ilegal” (Directriz 12).

Sin embargo, la residencialidad se ha consolidado como un elemento estructural de las áreas turísticas de Canarias. La dimensión territorial de estos procesos residenciales se manifiesta desde una doble perspectiva (figura 1).

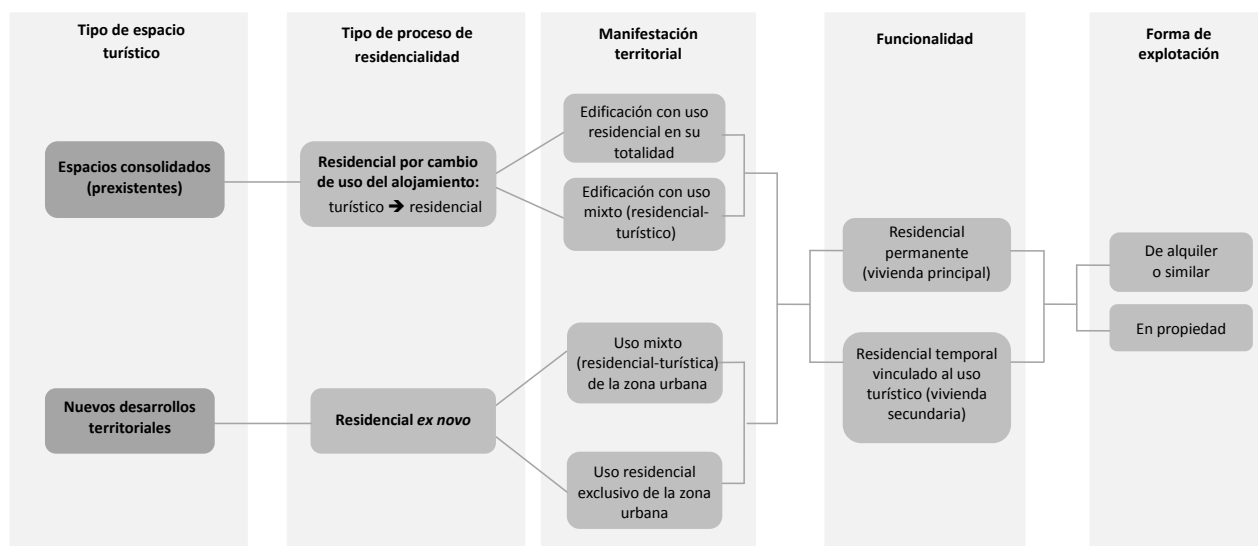


Figura 1. Tipología de los procesos de residencialidad en las áreas turísticas de Canarias. Fuente: elaboración propia.

La primera se refiere al uso residencial turístico o vacacional. En el marco más amplio de la segunda residencia como alojamiento, se trata de viviendas privadas que, en diferentes tipos de regímenes (prestado, alquilado o en propiedad), son utilizadas por un turista (local, nacional o extranjero), para estancias (cortas, medias o largas), de manera esporádica o semipermanente, para disfrutar de una experiencia de ocio y que no se identifica con los paquetes turísticos organizados o la oferta turística reglada (plazas legales y declaradas). La gran mayoría de ellas se corresponden a plazas turísticas que no aparecen en la información oficial y, por tanto, no están recogidas en las estadísticas, al tratarse bien de “ilegales”, en cuanto carecen de todo tipo de licencias y autorizaciones oficiales, bien de “no declaradas”, en la medida en que sólo aparecen en el mercado son explotadas durante algunos períodos del año por parte de su propietario y no por empresa mercantil con una finalidad turística y no de arrendamiento urbano, que son comercializadas a través de circuitos carentes del control de la policía turística. Ello provoca cierta distorsión del mercado al incorporarse un número indeterminado de plazas sin las garantías mínimas de calidad, a la vez que, al quedar fuera de la regulación turística, no tienen que cumplir con las determinaciones fijadas en la legislación sectorial referente a los mínimos exigibles en dotaciones, servicios, estándares edificatorios y demás aspectos.

La segunda perspectiva es la que corresponde a las infraestructuras con uso residencial permanente. Se trata de un alojamiento privado ubicado en un entorno

turístico, que, a diferencia del anterior, constituye una vivienda principal, en la que se reside de forma permanente (habitual), temporal o estacional, por razones laborales o estrictamente residenciales (utilización, por ejemplo, por jubilados o retirados de la actividad laboral).

Considerando que estos procesos residenciales en áreas turísticas canarias han sido aún poco estudiado, limitándose a un número reducido de trabajos de investigación (Zapata, 2002; Parreño, 2006; Simancas, Horcajada y García, 2009), lo cual contrasta con lo sucedido en la bibliografía especializada —general y aplicada— en esta materia (Huete, Mantecón y Mazón, 2008), el principal propósito de este trabajo es realizar una aproximación a su modelización desde una perspectiva territorial, procediendo al análisis de las circunstancias que los han originado. El fin último es aportar una serie de reflexiones que contribuyan a que la residencialidad que tiene lugar en el marco del sistema turístico se incorpore en las complejas decisiones relacionadas con las operaciones de planificación y gestión de tales áreas turísticas, en la medida en que se ha convertido en un fenómeno propio de su estructura urbana.

Las causas de la aparición de los procesos de residencialidad en las áreas turísticas de Canarias

A riesgo de ser excesivamente simplistas, consideramos que la consolidación del uso residencial en las áreas turísticas de Canarias es consecuencia de dos procesos:

por un lado, el cambio de usos de las infraestructuras alojativas ubicadas en zonas consolidadas, y por otra, su asignación como el uso principal y original de las edificaciones que se localizan en los nuevos desarrollos espaciales (*ex novo*) (figura 1).

La aparición de la residencialidad por cambio de uso de las infraestructuras alojativas existentes

Este tipo de uso residencial supone la modificación del uso turístico original de las infraestructuras alojativas, sobre todo, extrahoteleras (apartamentos, *bungalows* y villas). El resultado es su transformación en viviendas principales o habituales (permanentes) o destinadas al turismo residencial de comercialización a través de circuitos no convencionales (plazas ilegales o no declaradas). Este proceso afecta a la totalidad del establecimiento alojativo o sólo a algunas de sus unidades, dándose lugar a lo que hemos denominado como “uso mixto” (residencial-turístico). Se produce, por tanto, una evolución gradual de la estructura turística hacia la ciudad residencial y metropolitana y, por tanto, la progresiva sustitución de la oferta turística por la residencial en el cómputo total de la oferta de alojamiento; ello explica el incremento del número de residentes en las áreas turísticas.

Un factor decisivo que contribuye a este cambio de uso de los alojamientos turísticos es su obsolescencia (física, funcional, de modelo de negocio, de modelo organizativo, etc.). Ésta no surge necesariamente por un mal funcionamiento de la gestión del alojamiento, sino porque su utilidad se vuelve insuficiente o es superada por una tendencia que, de alguna manera, lo convierte en *old-fashion* (“fuera de moda”) (Simancas, 2012), hasta el punto de sacarlo del mercado. Del mismo modo, en coherencia con lo planteado en el artículo 2 del Decreto 138/2010, de 23 de septiembre, por el que se desarrolla la previsión en materia de rehabilitación de establecimientos turísticos contenida en la Ley 6/2009, dicha situación de obsolescencia se produce cuando un alojamiento presenta un grado de inadecuación a la ordenación turística vigente o, en general, a la normativa que fuera de aplicación, en lo relativo a la funcionalidad, seguridad, habitabilidad o calidad ambiental del propio edificio, del equipamiento turístico complementario de ocio, salud, deportivas o de esparcimiento o de las instalaciones técnicas.

Esta situación es consecuencia de la ausencia de operaciones de renovación de los alojamientos turísticos que trasciendan las actuaciones de rehabilitación edificatoria, que comprenden la obra menor o de estricto mantenimiento (conservación). Así, ante una situación

de deterioro continuo de los márgenes empresariales y una cierta descapitalización, es habitual la ausencia de tales operaciones; en este sentido, las inversiones en las mismas suelen ser dependientes de los márgenes de beneficios, de modo que éstas sólo se aborden bajo condiciones en las que aquéllas puedan recuperarse vía precio de contratación (González, León y Padrón, 2006). Ello acentúa el deterioro y desfase de los alojamientos turísticos, con el consiguiente descenso continuado del valor de esos activos (depreciación), el cual es susceptible de acentuarse a medio y largo plazo al disminuir tanto la rentabilidad como la diversidad y la calidad de los servicios. Esta situación provoca, a su vez, una pérdida de cuota de mercado, con el consiguiente impacto sobre los principales indicadores del negocio turístico (llegadas de turistas, número de pernoctaciones, estancia media, gasto e índices de ocupación). En la medida en que ésta se intenta contrarrestar con la aplicación de una política agresiva de descuentos, se genera círculos viciosos de precios ajustados, que, si bien posibilitan unos niveles mínimos de ocupación que garantizan una rentabilidad que, al menos, cubren los costes de explotación y, en el mejor de los casos, de mantenimiento (conservación), no sucede lo mismo con los márgenes de beneficios, que siguen reduciéndose, con la consiguiente repercusión sobre la disponibilidad de fondos económicos susceptibles de ser destinados a la modernización, mejora y cualificación parcial y/o total de las instalaciones, equipos y servicios turísticos (Simancas, 2010).

Los efectos de este proceso de depreciación física y funcional son diferentes según la modalidad alojativa: mientras los establecimientos de alojamiento extrahoteleros suelen salir del mercado, apareciendo los mencionados procesos residenciales, permanentes o turísticos, los hoteleros, aunque pueden optar por su cierre, lo más frecuente es que sean objeto de un cambio de titular, buscando una liquidez inmediata, la especialización en categoría de la cadena, la concentración en actividades principales por parte de inversores que entraron en el sector en su momento en busca de diversificación. Del mismo modo, si bien la explotación de los establecimientos extrahoteleros se produce de manera coordinada y concentrada en una única titularidad empresarial bajo el “Principio de Unidad de Explotación” previsto en el artículo 38 de la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, la atomización y dispersión de la propiedad hace que sus múltiples titulares no sólo se comporten de manera similar a “microcapitalistas” (Santana, 2005) que siguen la generalizada racionalidad empresarial empeñada en la máxima rentabilidad a corto plazo, sino que supone una suma

de distintas decisiones e intereses, en su mayoría, contrapuestas e individuales; esta situación contrasta con la de los alojamientos hoteleros, donde se produce una concentración de la propiedad en un único o en un reducido número de propietarios, que, en la mayoría de las ocasiones, no han asumido su explotación (separación entre propiedad y gestión), relegándola a las grandes cadenas hoteleras o holdings a través de fórmulas de franquicia, contratos de arrendamiento, de explotación o similares. De esta manera, la aparición de los procesos de residencialidad son más generalizados en los establecimientos extrahoteleros.

En cualquier caso, lo que los propietarios de estos alojamientos extrahoteleros persiguen con este cambio de uso es continuar con la obtención de ingresos; a este respecto, recuérdese que éstos fueron una forma de ahorro local familiar o de inversión de profesionales, que, ante la expectativa de autofinanciación y de convertirse en una fuente complementaria de recursos —así como un lugar para disfrutar las vacaciones estivales—, adquirirían uno o varios apartamentos o bungalows mediante el sistema de venta anticipada (sobre planos). De esta manera, dichos propietarios han pasado de ser rentistas vinculados con la actividad turística y, por ende, dependientes de operadores turísticos a arrendadores de bienes inmuebles urbanos. Este proceso supone un claro incumplimiento en relación con dos cuestiones concretas.

La primera se refiere al mencionado Principio de Unidad de Explotación. Éste exige que cada establecimiento alojativo o conjunto unitario de construcciones, edificio o parte homogénea del mismo se someta a una única titularidad empresarial de la actividad de explotación turística. Considerando que los requisitos para acogerse al mismo son mantener las plazas alojativas bajo un único explotador que controle, al menos, la mitad más una de las unidades de cada establecimiento o complejo turístico y disponer del título habilitante por el que los propietarios ceden el derecho de gestión de zonas comunes, su incumplimiento se produce porque, en la mayoría de los casos, las unidades alojativas extrahoteleras no se dan de baja como turísticas, a pesar que se comercializan en un régimen diferente al mismo, a la vez que tampoco se acogen a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, que trate de satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (artículo 2.1) en un habitual régimen de alquiler; ello explica que, según datos del ISTAC, durante las dos primeras etapas del proceso de moratoria turística (2001-2009) tan sólo se ha registrado la salida oficial del mercado turístico de 1.001 plazas extrahoteleras. Así, el

Censo de Establecimientos Alojativos y Equipamientos Complementarios, elaborado en 2005 por la entonces Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias, indica que gran parte de los 106 establecimientos alojativos turísticos (el 6% del total censados en Canarias) que incumplen dicho Principio (65 en Tenerife, 22 en Gran Canaria, 7 en Lanzarote, 7 en La Gomera, 3 en Fuerteventura y 2 en La Palma) son consecuencia del proceso de residencialidad de los complejos turísticos, pasando un número importante de las unidades a encontrarse fuera de explotación, motivo por el cual las empresas explotadoras no alcanzan los mínimos establecidos en dicha norma. A este respecto, la Ley 2/2000, de 17 de julio, de medidas económicas, en materia de organización administrativa y gestión relativas al personal de la Comunidad Autónoma de Canarias y de establecimiento de normas tributarias, planteó la revocación de las autorizaciones si llegado el 24 de marzo de 2005 no se hubiera cumplido el Principio de Unidad de Explotación, por parte de la Administración pública que gestionaba las aperturas turísticas, es decir, los Cabildos.

El segundo incumplimiento se relaciona con lo establecido en las propias DOT, que plantea la incompatibilidad de los usos residenciales y turísticos, sí como en la Ley 6/2009, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que prohíbe tanto la transformación de los hoteles en apartamentos (artículo 14.1), como cualquier cambio hacia la residencialidad. De este modo, no sólo se establece la necesidad de evitar el uso mixto residencial y turístico en las zonas turísticas por los efectos de deterioro de la oferta alojativa (DOT 12.1), sino su traslado hacia otros ámbitos no turísticos. Lo que se pretende con esta determinación es lograr la especialización de las áreas turísticas consolidadas, lo cual supone una cierta ruptura con el planteamiento del urbanismo tradicional que, en su generalidad, concibe a los usos turísticos alojativos como una variante de los residenciales, cuyo predominio depende de la concurrencia de las condiciones de oportunidad o demanda de los mercados turísticos o inmobiliarios, así como a unas mínimas variantes de las condiciones tipológicas de la edificación aplicables en su caso. Sin embargo, estimamos que se trata de una medida excesivamente rigurosa, no exenta de complicaciones, sobre todo, en relación con las siguientes cuestiones:

- Compartiendo lo planteado al respecto en el Dictamen 11/2002 del Consejo Económico y Social de Canarias sobre las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, esta medida nos parece injusta socialmente, no sólo porque se da premi-

nencia a los intereses económicos de las empresas que se dedican a la explotación turística sobre otros intereses sociales y económicos, sino porque también se trata de una cuestión compleja de difícil solución en situaciones consolidadas.

- No contribuye a aliviar el excesivo consumo del territorio o, al menos, la densidad alojativa, ya que la posible sustitución del uso turístico preexistente no se acompaña de actuaciones de esponjamiento urbano, con el fin de incrementar las zonas verdes, los espacios públicos y los equipamientos colectivos.
- Los procesos residenciales responden, en algunos casos, a necesidades reales de vivienda derivada del crecimiento de la población residente y que trabaja en el municipio donde se ubica el área turística o en su ámbito de influencia.

La asignación de la residencialidad como el uso principal y primigenio de las nuevas edificaciones

Se trata de la atribución de la función residencial (permanente o turística) como el uso principal y original de las nuevas edificaciones construidas en las zonas próximas o anexas a las áreas turísticas consolidadas o en torno a una oferta deportiva de gran prestigio social (por ejemplo, un campo de golf o un puerto deportivo). Así, podemos distinguir dos tipos de viviendas residenciales o vacacionales turística (figura 1):

- a) Aquellas en la que la residencialidad constituye un elemento estructural de los nuevos desarrollos territoriales del turismo, en cuanto los complejos residenciales de nueva creación y alto standing se mezclan con establecimientos hoteleros, generalmente los que hemos denominado como “resort horizontales” (Simancas y García, 2010). El resultado es una estructura territorial que responde, por un lado, a la actual dinámica de la doctrina urbanística general de aplicar un criterio de mezcla de usos y, en este caso, de combinar los dos modos de utilizar el espacio turístico —esto es, la residencia permanente y el alojamiento temporal (de corta, media y larga estancia) por razones de ocio—, y por otro, de sustituir los establecimientos convencionales de apartamentos por viviendas “de lujo” destinadas a primera y segunda residencia. Con ello, no se dan las exclusividades y exclusiones propias de la zonificación convencional, tratando de evitar la segregación funcional de las actividades en el espacio turístico; por el contrario, se genera un *mix territorial*, en el que el turismo residencial no compite con el “turismo hotelero”, produciéndose una relación de complementariedad, simbiosis, e incluso, sinergia —reforzamiento— o, cuando menos, de neutralidad,

compatibilidad o coexistencia.

- b) Aquellas que son el resultado de la materialización territorial de las expectativas generadas por el mercado inmobiliario; así, aunque un porcentaje de las mismas responden directamente a una demanda real por parte de la población residente, otro se relaciona con el proceso de desarrollo inmobiliario de urbanizaciones en segunda línea como sustituto del desarrollo turístico (Vera, 2005), y, por tanto, a la intensa vinculación entre lo turístico y lo inmobiliario, o mejor dicho, a la prevalencia de la actividad de la construcción y de acumulación de capitales sobre el “negocio” turístico. Ello ha dado lugar a una doble casuística: por un lado, aquellas edificaciones residenciales que corresponden a nuevas autorizaciones turísticas previas, las cuales son preceptivas para habilitar la concesión de licencias urbanísticas para construir nuevos alojamientos turísticos en virtud del artículo 24 de la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias; y por otro, aquellas que son consecuencia de la decisión de buena parte de los promotores que disponían de licencias de obras para la construcción de complejos extrahoteleros y no explotaban el negocio turístico con voluntad de permanencia, de optar por su transformación en residenciales; de este modo, se ha llegado a recuperar los derechos de los planes parciales de los años setenta y ochenta. El resultado territorial es que el uso residencial es prácticamente hegemónico de las urbanizaciones resultantes. No obstante, hay que advertir que, a diferencia de lo que sucede en otros ámbitos geográficos, este tipo de edificaciones no forman parte de urbanizaciones privadas, tipo resort, en la que el edificio o parcela construida dentro de la urbanización constituye una unidad física independiente, existiendo o no elementos comunes; por el contrario, se trata de urbanizaciones en las que las edificaciones aisladas o adosadas forman un único conjunto arquitectónico.

El crecimiento de este tipo de zonas residenciales ex novo supone la segunda forma de producción de espacio turístico durante el tercer boom turístico de Canarias (Simancas, García, Dorta y Falero, 2011), por detrás del crecimiento de la oferta de alojamiento horizontal y por delante de la construcción de oferta complementaria (campos de golf). En este sentido, la aparición de este tipo de residencialidad en las áreas turísticas ha inducido un extraordinario crecimiento de la extensión superficial de las áreas turísticas consolidadas; así, la tasa de crecimiento de la superficie ocupada por los usos residenciales en las áreas turísticas es del 67,7% respecto a

1998 (Simancas, García, Dorta y Falero, 2011).

Este tipo de uso residencial constituye una reacción adaptativa a la convergencia de un conjunto de factores, entre los que destacamos los siguientes.

En primer lugar, la propia dinámica del mercado turístico. La construcción de viviendas residenciales supone una adaptación al cambio de tendencia en la oferta de alojamiento turístico que se produjo a partir de mediados de la década de los noventa. Así, se optó por la cualificación (excelencia) y especialización, vía modalidad (hotelera) y categoría (igual o superior a las cuatro estrellas), del modelo de oferta de alojamiento turístico, en coherencia con el planteamiento que una mayor calidad garantiza mayores precios (Aguiló, Alegre y Sard, 2005; Priestley y Mundet 1998). Ello supuso un hándicap para la oferta de alojamiento turístico de Canarias: aunque cada isla y área turística presentan unos rasgos propios, de acuerdo con los datos del ISTAC, el 81,9% de los establecimientos (2.609) y el 65,1% de las plazas alojativas regladas en 2000 eran extrahoteleras. Tenerife era la única isla donde se daba un relativo equilibrio, con un 48% de extrahoteleras y un 52% de hoteleras, pues en el resto de espacios insulares consolidados turísticamente existía un abrumador predominio de la extrahotelera, como lo demuestra el hecho de que constituía el 75%, 73% y 71% de la oferta total de alojamiento turístico de Gran Canaria, Lanzarote y Fuerteventura, respectivamente.

En segundo lugar, el uso residencial se reveló como un mecanismo eficaz de otorgamiento de licencias urbanísticas con el que eludir la prohibición de construir nuevos alojamientos extrahoteleros contemplada en la denominada “moratoria turística canaria”; como es sabido, como tal se conoce a la política pública de regulación del mercado a través del establecimiento de límites, ritmos y tipos de crecimiento de la oferta de alojamiento turístico iniciada con la promulgación del Decreto 4/2001, por el que se acordó la formulación de las Directrices de Ordenación General y las del Turismo, continuó con la Ley 19/2003, por la que éstas se aprobaron, y se ha prolongado hasta la actualidad en virtud de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, que ha modificado parcialmente a la anterior. Así, numerosos promotores han logrado materializar sus proyectos turísticos a través de su transformación en residenciales. Para ello se han amparado en las excepciones contempladas en el artículo 4.2.b de la Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, que contenían varios precep-

tos susceptibles de interpretaciones diversas, todas ellas admisibles en Derecho.

Dicha transformación también se ha visto favorecida por una actitud receptiva por parte de los ayuntamientos. La urbanización y edificación vinculada con la actividad turística ha constituido la principal fuente de ingresos económicos de tales corporaciones locales, sobre todo, vía recaudación del impuesto de bienes inmuebles. Esta situación no sólo es deudora, en gran medida, de la Ley del Suelo de 1975 y sucesivas reformas, que consolidó la competencia plena a los municipios en materia urbanística, sino de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, que posibilitó que los municipios se dotasen de una estructura recaudatoria propia basada en la imposición sobre el suelo —en concreto, la capacidad de calificarlo— en su doble mecanismo tributario de tenencia y plusvalías, con el fin de asegurar un grado aceptable de autonomía fiscal (Bergasa, 2004).

Otro factor que ha resultado decisivo ha sido el planteamiento de que los proyectos residenciales constituyen una forma de inversión alternativa para un importante volumen de capital, local y foráneo. Ello ha favorecido una relación “recursos propios-recursos ajenos” relativamente baja, animada por la disponibilidad de financiación suficiente por parte del sistema bancario, con unos bajos tipos de interés, que, en muchos casos, ha sobrepasado los límites habituales de prudencia financiera, “pensando más en la rentabilidad inmobiliaria de la inversión que en su futura viabilidad turística”. Así, el continuo descenso del coste del dinero y su mantenimiento a un nivel muy bajo, históricamente desconocido (Burriel, 2008), ha favorecido el endeudamiento de las familias, sea para conseguir la vivienda deseada o sea para hacer muy interesante la inversión especulativa (Burriel, 2008).

Del mismo modo, el conjunto de incentivos específicos de la fiscalidad canaria, en concreto, el ahorro fiscal vinculado con la Reserva para Inversiones en Canarias (RIC) contemplado en la Ley 19/1994, de 6 de julio, de Modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias, ha resultado decisivo. En este sentido, la libertad interpretativa derivada de un desarrollo regulatorio insuficiente y dudoso, su rentabilidad fiscal y la posibilidad de invertir no sólo en la suscripción de inversiones financieras de instituciones públicas canarias o de títulos representativos del capital de las sociedades, sino también en la adquisición de activos fijos situados o recibidos en Canarias, han posibilitado la materialización de la RIC en suelo turístico, edificado o no; de este modo, ésta se convirtió en una fuente de financiación patrimo-

nial para la construcción de viviendas residenciales, en cuanto se entendió contablemente como un proceso de adquisición de activos fijos.

Un último factor explicativo de dicho crecimiento se relaciona con el hecho de que la administración pública municipal ha estado más “obsesionada” en crear nuevos espacios turísticos como estrategia de rejuvenecimiento de las áreas turísticas consolidadas (González, 2008) en consonancia con el habitual hábito de priorizar la inversión en nuevos crecimientos megalómanos (Burriel, 2008). Esta circunstancia se ha visto favorecida por la enorme, en términos relativos, oferta de suelo disponible en las “periferias” de las áreas turísticas consolidadas o en municipios hasta ese momento no consolidados turísticamente susceptibles de albergar nuevos desarrollos residenciales vinculados al sistema turístico, con mejores condiciones de explotación y acordes a las actuales preferencias de la demanda. El resultado es un predominio de una estrategia de “tierra quemada”, dando una situación cuando menos paradójica: mientras que las urbanizaciones residenciales más recientes “colonizan” nuevas áreas, las más antiguas, con peores condiciones de explotación y competitividad, se localizan en los sectores de litoral más privilegiados desde el punto de vista del potencial turístico.

En definitiva, el desarrollo de este modelo de residencialidad vinculado al sistema turístico se ha vinculado al binomio “turismo-construcción” en el marco de un planeamiento urbanístico generalmente vertebrado desde una óptica netamente especulativa, que ha inducido procesos de clasificación de una gran cantidad de suelo turístico. El principal propósito de la mayoría de esas operaciones ha sido alcanzar el máximo beneficio empresarial en el mínimo tiempo posible, con la consiguiente secuela de mediaciones y distorsiones especulativas que lleva aparejado de por sí el fenómeno urbanístico-inmobiliario. Por tanto, este tipo de residencialidad se relaciona con la *“pujante hibridación entre lo turístico y lo inmobiliario que bajo el rótulo de ‘turismo residencial’ presenta como especificidad su doble condición de producto turístico e inmobiliario”* (Valenzuela, 2006: 268), planteándose como una *“actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extrahotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas”* (Mazón y Aledo, 2005: 18-19). En consecuencia, se ha maximizado el volumen de producción (los alojamientos residenciales) a través de un “urbanismo por proyec-

tos”, siguiendo, además, un modelo de planificación “en mancha de aceite”, que, en ocasiones, ha dado lugar a piezas aisladas e inconexas entre sí, sin visión de conjunto del espacio turístico —entre las áreas turísticas y dentro de las mismas—. A su vez, se ha producido una distorsión no deseada en la estrategia prevista en las DOT acerca de no consumir nuevo suelo y lograr el uso eficiente espacio urbanizado y edificado.

En cualquier caso, la aparición de este tipo de residencialidad no es incompatible con la normativa vigente. Ello se debe a que ésta la admite excepcionalmente dentro de las zonas turísticas en dos tipos de situaciones: por un lado, en ámbitos consolidados o sectores especializados, con la condición que los nuevos desarrollos cumplan los mismos estándares de densidad y calidad que la edificación turística, de modo que se elimine las posibles disonancias entre ambos usos; y por otra, cuando ya coexistan el uso alojativo turístico con el residencial, permanente o temporal (DOT 12.5). Asimismo, resulta coherente con la permisibilidad contemplada en la DOT 19.2 en relación con la transformación del uso turístico en residencial en las zonas mixtas, en cuanto se llega a premiar con un incremento del 20% de la capacidad original cuando el uso alojativo se sustituya por el de vivienda protegida.

Conclusiones

En este trabajo se ha constatado una diferenciación de la estructura de los espacios turísticos de Canarias en función de dos tipos de procesos de residencialidad, permanente o turística. Así, se ha corroborado la yuxtaposición, imbricación y, en algunos casos, superposición de zonas donde los alojamientos turísticos se combinan con los usos residenciales, otras mixtas (turísticas y residenciales) con distintos tipos de intensidad y otras puramente residenciales (permanentes o con otras fórmulas de ocupación residencial distintas de la turística). Ésta pone de manifiesto no sólo el hecho de que las áreas turísticas son sistemas abiertos y dinámicos, siendo dependientes de las condiciones de dinámica, oportunidad o demanda de los mercados turísticos o inmobiliarios, sino también la mezcla de los factores de producción y de consumo en la estructura urbana (Williams y Hall, 2000).

La consolidación de este proceso residencial hace preciso una reformulación de la normativa canaria en esta materia y de la política de ordenación territorial del turismo, sobre todo, en el momento actual en el que se intenta “reinventar” el modelo turístico canario. Se trata, pues, de incorporar la residencialidad a las complejas operaciones

de planificación territorial de estas áreas turísticas y, sobre todo, a las estrategias de gestión de los mismos.

Agradecimientos

Este trabajo se enmarca en el proyecto de I+D+i denominado "Evaluación del impacto de las políticas públicas de renovación de destinos turísticos maduros. El caso de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias" (SolSubC200801000279), 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). [https://sites.google.com/site/reinventur]. Los autores agradecen los comentarios y sugerencias de los dos evaluadores anónimos sobre nuestro trabajo que han contribuido a enriquecerlo y mejorarlo.

Bibliografía

- Aguiló, E., Alegre, J. y Sard, M.** (2005). "The persistence of the sun and sand tourism model". *Tourism Management*, 26, 219-231.
- Bergasa, O.** (2004). "El binomio turismo-construcción en la gestión y financiación de los municipios turísticos". En Álvarez, A.; Hernández, J. y Simancas, 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. 287-297.
- Burriel De Orueta, E. L.** (2008). "La década prodigiosa del urbanismo español (1997-2006)". *Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. 12, nº 270 (64).
- González Hernández, M.** (2008). "La concentración social en la reorientación sostenible del turismo en Canarias". En De Souza, A. y Simancas Cruz, M.R. (coord.). *Sociedad civil organizada y desarrollo sostenible*. Consejería de Presidencia, Justicia y Seguridad. Santa Cruz de Tenerife. 111-128.
- González Hernández, M., León González, C. y Padrón Fumero, N.** (2006). "Obsolescencia y políticas de renovación medioambiental en el sector turístico". *Cuadernos económicos de ICE*, 71, 153-176.
- Huete Nieves, R., Mantecón Terán, A. y Mazón Martínez, T.** (2008). "¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?" *Cuadernos de Turismo*, 22, 101-121.
- Mazón Martínez, T. y Aledo Tur, A.** (2005). "El dilema del turismo residencial: ¿turismo o desarrollo inmobiliario?" En Mazón, T. y Aled, A. (coord.). *Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. CAM-FRAX-Universidad de Alicante. Alicante. 13-30.
- Parreño Castellano, J. M.** (2006). "Turismo residencial de europeos y consecuencias inmobiliarias en Canarias". *VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*. Universitat de les Illes Balears / Asociación de Geógrafos Españoles, 383-398.
- Priestley, G. y Mundet, LL.** (1998). "The post-stagnation phase of the resort cycle". *Annals of Tourism Research*, Vol. 25, 85-111.
- Santana Turégano, M.** (2005). "Turismo, empleo y desarrollo". *Papers, revista de Sociología*, 77, 79-104.
- 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, 163-200.
- Simancas Cruz, M. R. y García Cruz, J. I.** (2010). "El impacto territorial de la estrategia de la estrategia de mejora de la calidad de los destinos maduros: La aplicación de estándares edificatorios a los alojamientos turísticos". En Hernández, R. y Santana, A. (coord.): *Destinos turísticos maduros ante el cambio. Reflexiones desde Canarias*. Instituto Universitario de Ciencias Políticas y Sociales. Universidad de La Laguna, 161-182.
- Simancas Cruz, M. R.; García Cruz, J. I.; Dorta Rodríguez, A. y Falero González, R. A.** (2011). "El impacto territorial de la moratoria turística de Canarias". En González Pérez, V. y Marco Molina, J. A. (ed.). *Urbanismo expansivo: de la utopía a la realidad. XXII Congreso de Geógrafos Españoles*. Asociación de Geógrafos Españoles / Colegio de Geógrafos de España / Universidad de Alicante. Alicante, 715-726.
- Simancas Cruz, M.R.; Horcajada Herrera, T. y García Cruz, J. I.** (2009). "La modelización territorial de los procesos de residencialidad en áreas turísticas consolidadas de litoral: el caso de Costa Adeje (Tenerife, España)". En Mazón, T., Huete, R. y Mantecón A. (ed.). *Turismo, urbanización y nuevos estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Icaria Editorial. Barcelona, 315-333.
- Torres Bernier, E.** (2003). "El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos". *Estudios Turísticos*, 155-156.
- Valenzuela Rubio, M.** (2006). "Cambio turístico y nuevos horizontes residenciales". *VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*. Universitat de les Illes Balears / Asociación de Geógrafos Españoles, 261-302.

- Vera Rebollo, F.** (2005). El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación. *Papers de turisme*, 37-38, 95-114.
- Williams, A. y Hall. M.** (2000). "Tourism and migration: new relationships between production and consumption". *Tourism Geographies*, 2(1), 5-27.
- Zapata, V.** (2002). *La inmigración extranjera en Tenerife*. Cabildo Insular de Tenerife. Santa Cruz de Tenerife.