

## LA RESIDENCIALIZACIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO CANARIO. PLAYA DEL INGLÉS, ¿CIUDAD CONVENCIONAL O CIUDAD TURÍSTICA?

Victor Sánchez Pescador

*Arquitecto, Maestría en rehabilitación de estructuras, Máster en desarrollo integral de destinos turísticos, Doctorando Desarrollo Integral e Innovación de Destinos Turístico.*

([victor@sanchezpescadorarquitectos.com](mailto:victor@sanchezpescadorarquitectos.com)).

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, (ULPGC)

Las Palmas de Gran Canaria, España.

### RESUMEN

La falta de inversión e intervención en la industria turística Canaria ha llevado a la obsolescencia de las infraestructuras, provocando un descenso en la rentabilidad de las Unidades de Explotación, empujándolas fuera del mercado y propiciando la entrada en el sector residencial, se hace imprescindible por tanto un estudio del estado de la cuestión actual en términos cuantitativos y cualitativos como base para la toma de decisiones futuras. Este trabajo está centrado en el núcleo de Playa del Inglés, como referente del turismo en Canarias, con unas características propias de alta consolidación, confinamiento y extensión que lo hacen idóneo para el estudio. Lo desarrollo mediante una campaña de toma de datos por encuesta que genera las necesarias variables en términos de antigüedad, capacidad alojativa, distribución del uso residencial, tipologías, categorías y equipamiento comercial. Los resultados de la investigación dan una visión general de la situación en la que se encuentra Playa del Inglés en relación a la actividad turística y la residencial.

Palabras clave: Destino maduro, Turismo, Espacio urbano, Transformación, Industria turística.

### ABSTRACT

*The lack of investment and intervention in the Canary tourism industry has led to the obsolescence of the infrastructure, causing a decline in the profitability of operating units, pulling them out of the market and pushing them into the residential sector, therefore it is essential a study of the state of the art in quantitative and qualitative terms, as a basis for future decision-making. This work is focused in Playa del Inglés, as reference for tourism in the Canary Islands, who has particular characteristics of high consolidation, confinement and extension, making it ideal for the study. I develop it through a campaign of data collection by survey that generates the necessary variables in terms of seniority, accommodation capacity, distribution of residential use, types, categories and commercial equipment. The research results give an overview of the situation of Playa del Inglés in relation to tourism and residential use.*

*Key words: Mature destination, Tourism, Urban space, Transformation, Tourism Industry.*

## 1. INTRODUCCIÓN

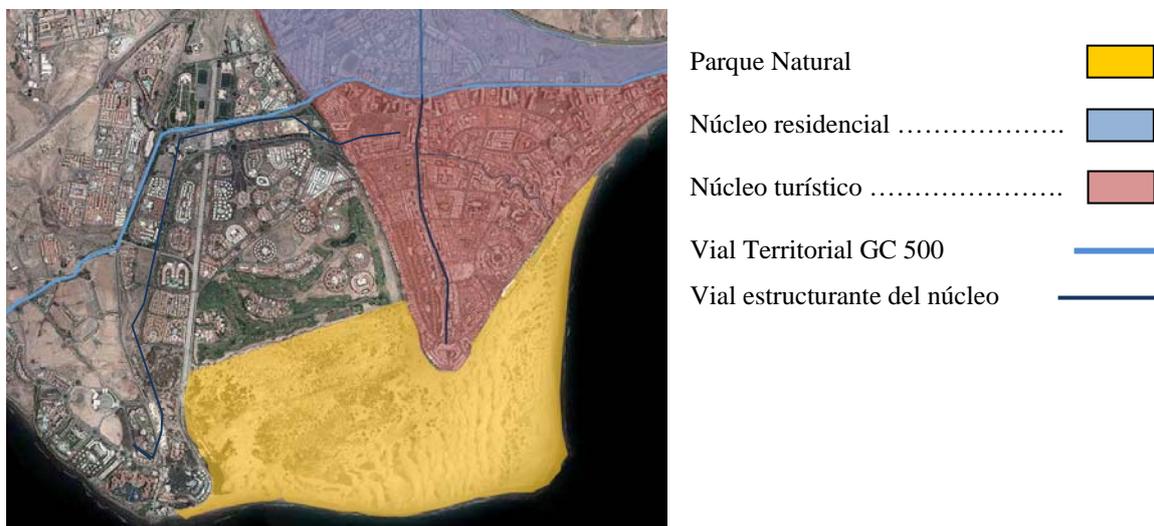
El sector turístico se ha convertido por méritos propios desde su nacimiento a mediados de los años sesenta en el principal pilar de la economía Canaria, con una aportación al PIB del 29,5%, con claro reflejo en el mercado laboral del 34,2%, sin embargo si se comparan la evolución de los indicadores vemos que la realidad es bien distinta, y que venimos paulatinamente perdiendo competitividad como destino. El turismo en Canarias arrastra un estancamiento en los últimos 10 años enfatizado con la aparición de nuevos competidores en la escena turística, aunque las cifras actuales del sector maquillan la situación real, no bebemos olvidar de dónde venimos, y que esta nueva situación es, en el mejor de los casos, pasajera, fruto de la inestabilidad política de los países competidores del norte de África. La necesaria renovación de la planta alojativa no se acaba de culminar, y el gasto público en el sector se ha visto reducido a un 8,8% pese a su importantísima aportación a la economía Insular. La descoordinación en este proceso entre la administración y las empresas privadas es evidente con una falta de conciencia en ambas partes del deterioro del destino como tal.

Con la aparición de nuevos destinos en la escena turística tenemos que en los mercados de turismo de masas sin carácter diferenciador, el principal camino para ser competitivos es entrar en una guerra de precios para mantener una cuota suficiente, este es el primer paso hacia el círculo vicioso de desvalorización de los destinos, en los que el aumento de la oferta provoca un aumento de la presión y deterioro de los sistemas naturales, que reducen la calidad, provocando la bajada de precios que atrae a un turismo de menor calidad y poder adquisitivo, con lo que la capacidad de inversión en las mejoras se reduce. Es absolutamente necesario cambiar la estrategia de intervención, basándonos principalmente en la cooperación público privada, buscando la calidad y la especialización diferenciadora, para aumentar el valor de la oferta, lo que acabará atrayendo a un turismo de mayor capacidad de gasto, con aumento de los ingresos, que a su vez incentiva la inversión en la mejora de calidad, cerrando un círculo positivo de mejora y crecimiento.

En el proceso de renovación del “*sector industrial*” turístico como conjunto no se ha llevado a cabo una coordinación entre la administración y la empresa privada, lo privado responde a intereses particulares propios de cada establecimiento y lo público se ha limitado a realizar labores cuanto menos escasas de mantenimiento en las estructuras urbanas, pero probablemente en ambos casos exista una falta de conciencia del deterioro del destino como tal debido al envejecimiento de las instalaciones y del espacio urbano en su conjunto, este es el inicio de la fase final del ciclo que Richard Butler define como período de agotamiento del espacio turístico (Butler 1980-2005). A la hora por tanto de iniciar un proceso de renovación de las estructuras turísticas es condición necesaria la rehabilitación de los establecimientos pero no suficiente, sería un error no abordar con la misma intensidad la renovación del entorno urbano. La impresión del turista se produce de la manera en la que se le presenta el producto en su conjunto, cada uno de los elementos y su secuencia narrativa importan a la hora de presentar el destino y por lo tanto repercute en el resultado final perceptivo mejorando la valoración general del todo y de las partes, “*El espacio turístico tiene que parecer desde el primer momento lo que tiene que ser, un espacio de máxima calidad ambiental*” (Vicente Mirallave, 2004:85).

Es importante tener en cuenta que se trata de entornos urbanos especiales, se presenta y se consume por el visitante de manera temporal y con un objetivo específico y por tanto su respuesta arquitectónica y urbanística no puede ser la misma que en la ciudad

convencional. Con el fin de estudiar la salud actual de los núcleos turísticos de Canarias lo primero es seleccionar uno que pueda ser representativo de la mayoría de los restantes en las islas y que por transposición me pueda servir para elaborar un diagnóstico fácilmente asimilable al resto, desde este punto de vista el que mejor se adapta es Playa del Inglés, "se trata de un aglomerado urbano complejo dedicado preferentemente a la actividad turística" (Eduardo Cáceres, 2001:91) y es el único caso en Canarias de *centro* turístico. Paralelamente a su desarrollo crece adosado, pero separado por la vía principal de acceso (GC-500), un núcleo con carácter residencial para la población que da servicios al centro que es el barrio de San Fernando (ver figura 1), en el se van situando los edificios administrativos del Municipio, por tanto la carretera Gran Canaria 500 se convierte en la línea divisoria que separa la ciudad turística de la residencial, que se va diluyendo de una manera un tanto anárquica y sin ningún tipo de control, debido al trasvase de uso residencial al núcleo turístico, es este uno de los rasgos diferenciadores.



**Figura 1.** Situación territorial. El núcleo y su entorno. *Fuente: elaboración propia*

## 2. OBJETIVO DE LA INVESTIGACIÓN

Existe un problema de base que ha venido atenazando el proceso de transformación y que se refiere a la atomización de la propiedad en los complejos turísticos. Desde los inicios la construcción de Playa del Inglés se ha gestionado en muchos casos mediante sistemas de cuasi "cooperativas", donde particulares invertían sus ahorros en propiedades bajo las expectativas de una relativamente baja inversión e importantes rentas, esto ha supuesto una desprofesionalización del sector, y consecuentemente las comunidades de propietarios de los complejos han carecido de gestores cualificados en unos casos, o de consenso en otros, para acometer las necesarias reformas de cada caso. Si a esto se le une los elevados costes de mantenimiento (piscinas, jardines, servicio...), en los periodos de crisis del sector los inmuebles que no encuentran un puesto en el mercado turístico se abaratan, y buscan otro mercado, el del alquiler de larga duración, haciéndose asequibles y atractivos para los trabajadores residentes, o en otros casos directamente se venden para primera residencia, dando como resultado que un amplio número de unidades de explotación sean hoy en día total o parcialmente residenciales.

Este proceso de transformación parcial del núcleo turístico en residencial genera conflictos de varios tipos, por una parte los servicios que demanda una comunidad turística no son los

mismo que los de una residencial y por tanto los equipamientos no están adaptados a esta nueva realidad, además y no menos importante es la valoración que el turista puede tener de un núcleo mixto, y si está dispuesto o no a compartir los mismos espacios con los residentes. Por tanto como objetivo de la investigación resulta crucial realizar un estudio de la realidad actual del núcleo de Playa del Inglés (figura 2), conocer sus principales parámetros definidores, cuantitativos y cualitativos, por medio de un trabajo de campo que me permita entender a grandes rasgos su composición actual, con el fin de abrir nuevas líneas de investigación a posteriores trabajos que sirvan para la toma de decisiones de las administraciones implicadas y de las propias empresas del sector turístico.



**Figura 2.** Fotogramétrico Playa del Inglés. *Documento público.*

### 3. METODOLOGÍA

Para la toma de datos de la investigación se ha optado por la elaboración de un cuestionario tipo (figura 3) que recoja la información básica necesaria de cada uno de los establecimientos encuestados. Y este método nos permite comparar la misma información, los resultados obtenidos en cada una de las fichas las he trasladado a tablas ordenadas por variables mediante programas estadísticos, para posteriormente realizar gráficos comparativos, identificando cada una de las variables según valor y tipo (cuantitativa o cualitativa) y comprobando que entre los datos obtenidos no hubiera ningún error de transcripción fuera de un rango admisible (ver tabla 1). Para cotejar los datos de la encuesta solicité al Patronato de Turismo el censo de actividades turísticas de abril de 2013, con un total de 337 unidades, de las cuales se visitaron 312, el 92,5% del total.

Aspectos de la investigación	Descripción
Procedimiento	Encuestas personales “cara a cara”
Universo	Unidades de explotación turística y residencial.
Ámbito	Playa del Inglés, T.M. de San Bartolomé de Tirajana
Informante	Personal responsable en distinto rango de las Unidades de Explotación
Periodo de realización de la encuesta	Del 1 de Abril al 20 de Mayo de 2013
Tamaño de la muestra	312 Unidades de Explotación
Tratamiento de la información	Tablas de datos en parrillas utilizando el programa Excel versión 2010

Tabla 1. Ficha Técnica del trabajo de campo.

The image shows two pages of a survey form. Page 1 (left) contains general data (A) and property details (B). Page 2 (right) contains exploitation data (C) and data protection (D). The form includes fields for date, interviewer, establishment name, sector, parcel, address, locality, contact info, and various checkboxes for services and amenities. It also features a location map and a photograph of the building facade.

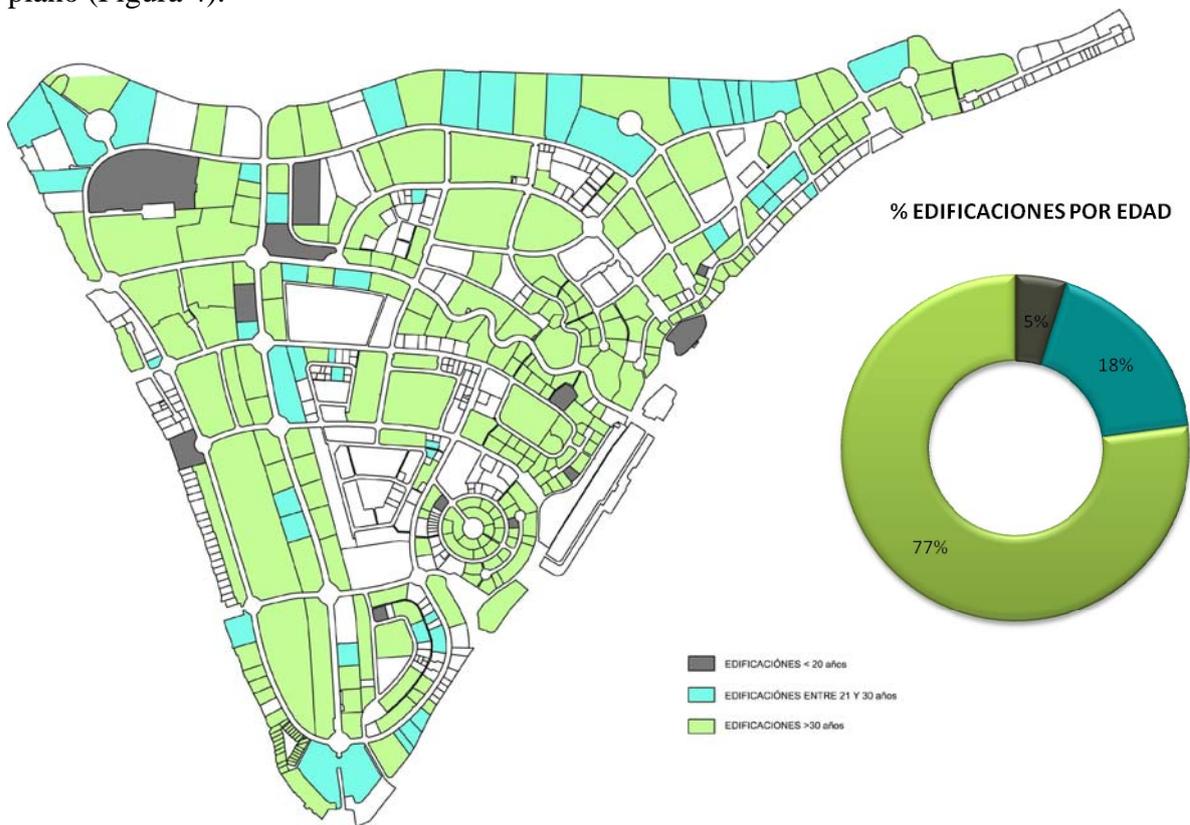
Figura 3. Página 1 y 2 del cuestionario ejemplo extrahotelero. Fuente elaboración propia.

#### 4. ANÁLISIS DE RESULTADOS

Una vez analizados los datos de la encuesta se utilizaron los parámetros básicos de partida, la antigüedad de las edificaciones, su capacidad alojativa, la distribución del uso residencial en el núcleo, las tipologías edificatorias, las categorías de los establecimientos y el equipamiento comercial con el que cuenta el núcleo.

#### 4.1. Antigüedad

Se ha realizado una división de las edificaciones en tres franjas de tiempo en función del año de finalización de obras, con el fin de determinar el grado de antigüedad del núcleo de Playa del Inglés. Tras una evaluación inicial se optó por agrupar los datos obtenidos en función del grado de dispersión en tres grupos de edad de la siguiente manera; el primer grupo a edificaciones de menos de 20 años, en un segundo grupo edificaciones entre 21 y 30 años y un tercero con las edificaciones de más de 30 años, que se pasan a graficar en plano (Figura 4).



**Figura 4.** Plano de antigüedad. *Fuente, elaboración propia.*

**Gráfico 1.** Distribución por antigüedad de la planta alojativa. *Fuente, elaboración propia.*

Los resultados obtenidos son concluyentes, el núcleo se desarrolla básicamente en los años 70, por lo tanto se trata de una planta alojativa antigua, el 77% de las edificaciones tienen más de 30 años. Aunque por lo general se han llevado a cabo en ellas labores básicas de mantenimiento son escasos los establecimientos en los que se haya intervenido de manera integral. Por lo tanto, para un sector como el turístico tan dinámico, cambiante y con un nivel de exigencia cada vez mayor, nos enfrentamos a un panorama complejo en el que se manifiesta absolutamente imprescindible la renovación de las instalaciones para mantener la competitividad (gráfico 1).

De los datos obtenidos en la planimetría podemos concluir que la franja más moderna corresponde a los complejos hoteleros que conforman la barrera edificatoria con la GC-500 en el límite norte, y a un disperso de edificaciones en parcelas que quedaron sin edificar en la fase inicial de crecimiento, y que constituyen las de menos de 20 años de antigüedad

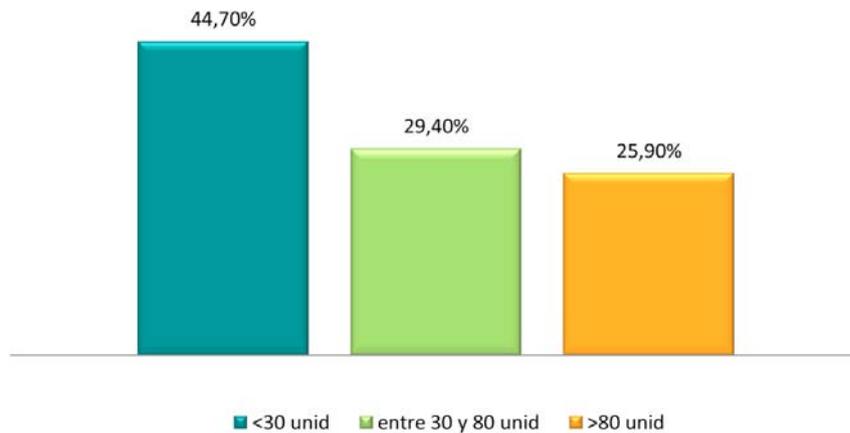
#### 4.2 Capacidad alojativa

La mayor parte de los establecimientos de reducida dimensión se encuentran alineados a lo largo de los bordes este y oeste conformando el perímetro del núcleo en su contacto con el parque Natural, los establecimientos de mayor tamaño sin embargo se centran a lo largo de las dos vías principales, Avda. de Tirajana y Alféreces Provisionales y en el borde norte con la carretera (figura 5).



**Figura 5.** Plano de Unidades Alojativas. *Fuente, elaboración propia*  
**Gráfico 2.** Unidades de explotación. *Fuente, elaboración propia.*(Base 255)

Como resultado el 45% de los establecimientos son de reducida dimensión (gráfico 2) frente al 26% de más de 80 unidades.

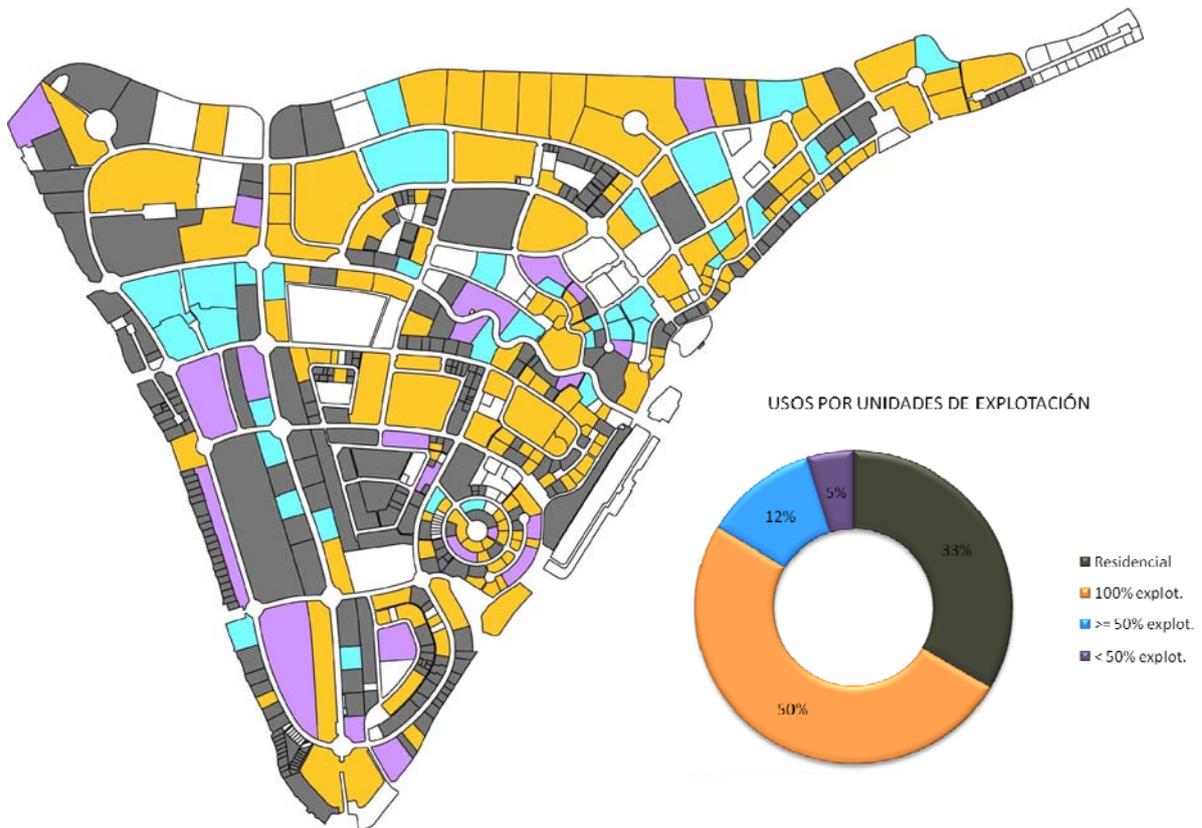


**Gráfico 2.** Unidades de explotación. *Fuente, elaboración propia.*(Base 255)

### 4.3 Distribución del uso residencial

Para la determinación de la intrusión del tejido residencial con carácter permanente en el núcleo turístico, he tratado realizar un muestreo lo más amplio posible para poder determinar aquellas unidades alojativas no destinadas a explotación turística, y que por tanto no figuran en el censo aportado por el Patronato de Turismo. Los establecimientos encuestados responden en cuanto al uso a tres posibilidades básicas: que se encontraran destinados al turismo en su totalidad, que solo parte de las unidades se encontraran en explotación o que la totalidad del mismo estuviera sin explotar (figura 6). Observando el gráfico 3 comprobamos que un 33% de las edificaciones que inicialmente estaban destinadas a la explotación son ahora residenciales en su totalidad, llegando al 50% las no destinadas íntegramente al turismo.

En los casos en los que la totalidad de la edificación estaba destinada a uso residencial, al no existir responsable ni punto de información o recepción del edificio contacté con los propietarios de las viviendas o con los presidentes de las comunidades para corroborar la distribución real de usos, de esta manera terminé de elaborar el plano de distribución de usos y explotación de los establecimientos.

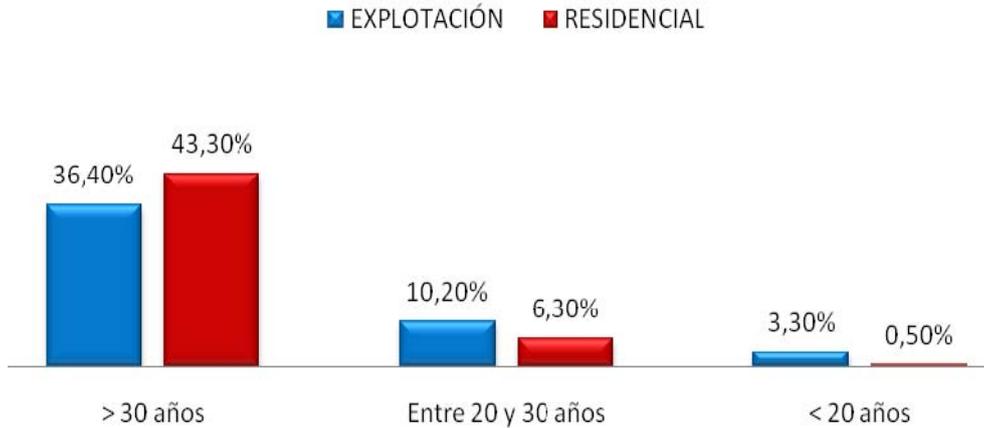


**Figura 6.** Plano de Uso y explotación. *Fuente, elaboración propia.*  
**Gráfico 3.** Distribución por usos de las UE. *Fuente, elaboración propia.*

El uso residencial se produce mayoritariamente en las edificaciones de más de 30 años y es en la única franja de antigüedad donde es mayoritario, por tanto ligado a la falta de mantenimiento e inversión en remodelación, dejando los complejos fuera del mercado lo que provoca aún más su deterioro y facilita la entrada uso residencial (ver gráfico 4).

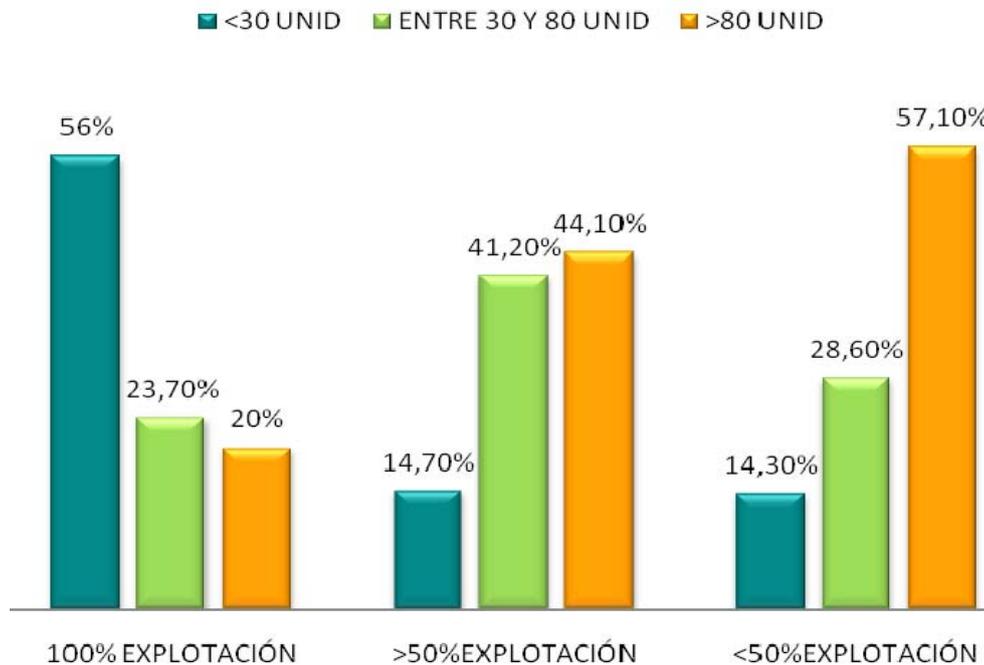
### UNIDADES ALOJATIVAS EXTRAHOTELERAS

RELACIÓN USO ANTIGUEDAD EN %



**Gráfico 4.** Relación antigüedad y uso residencial. *Fuente, elaboración propia.*

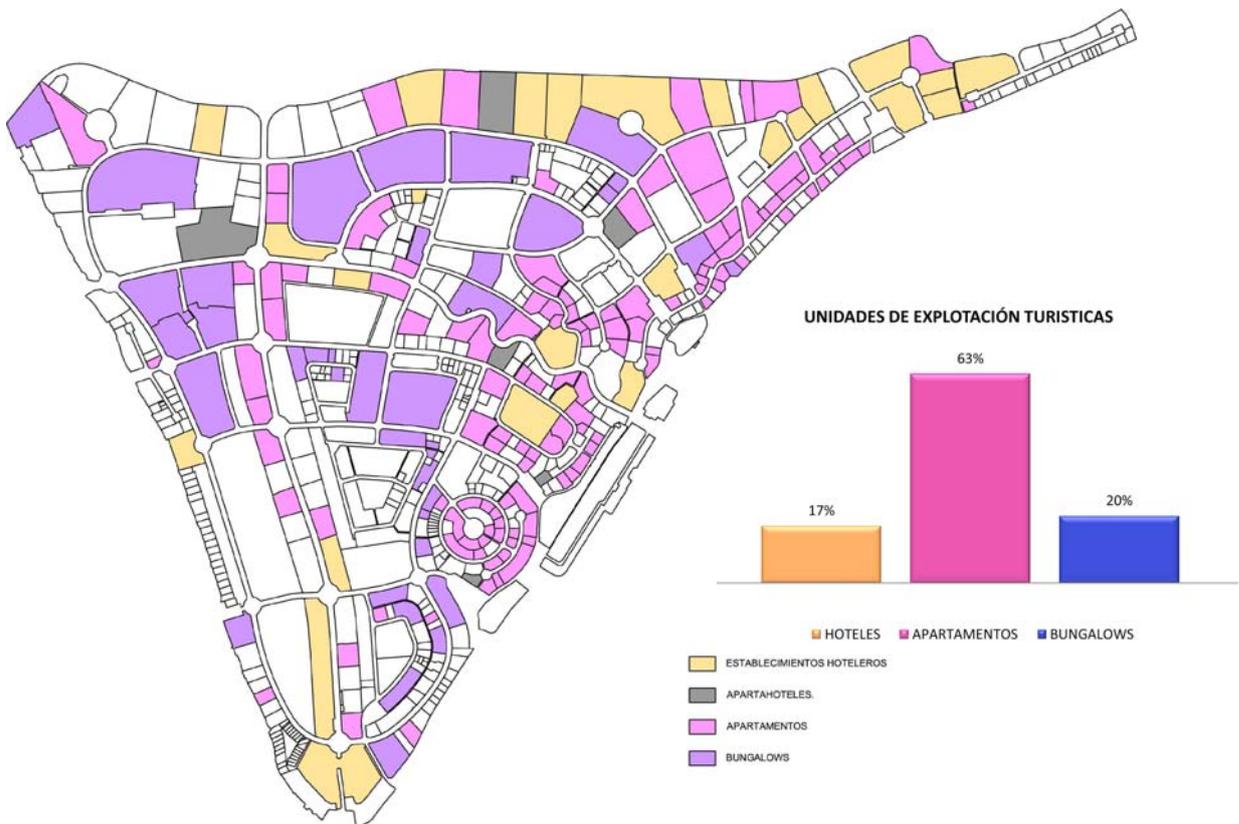
Si comparo el grado de explotación con el tamaño de los complejos se observa que en su mayoría los de reducida dimensión (56%) se encuentran con todas sus unidades en explotación mientras que los más grandes son los que tienen mayores problemas, muestra evidente de la dificultad de consenso entre propietarios a la hora de apostar por un modelo de explotación y de realizar las necesarias inversiones (ver gráfico 5).



**Gráfico 5.** Comparación tamaño, grado de explotación. *Fuente, elaboración propia*

#### 4.4 Tipologías

Existe un paralelismo en general entre las tipologías y las modalidades de explotación así que se han agrupado en un solo plano (figura 7). La tipología mayoritaria es la de edificación en bloque destinada a la explotación de apartamentos con un 63% del total y la que configura el tejido más denso en el borde este y la avenida de Tirajana. En cuanto a la tipología de Bungalows mas dispersa y por lo tanto con mayor ocupación de suelo corresponde al 20% de los establecimientos (gráfico 6), se da mayoritariamente en los sectores oeste y es muy dada a la utilización como residencia temporal de fin de semana por su carácter de “chalets” aislados con jardín.



**Figura 7.** Plano de Modalidad y tipología. *Fuente, elaboración propia.*  
**Gráfico 6.** Unidades de explotación por Tipologías. *Fuente, elaboración propia.*

El gráfico seis nos muestra un porcentaje de edificaciones hoteleras del 17% bastante bajo a primera vista con respecto al total, sin embargo si modificamos el criterio y calculamos la misma gráfica bajo el parámetro de Unidades Alojativas (Gráfico 7), vemos que el peso real del sector hotelero es el más importante aglutinando en la actualidad el 50% del total.

#### 4.5 Categorías

La categoría de los establecimientos la divido en hotelera y extrahotelera, como vemos en el gráfico 7 de los treinta y dos complejos hoteleros encuestados el 88% corresponden a categorías medias altas de cuatro y tres estrellas.

En cuanto a los establecimientos extrahoteleros, la situación es bastante peor, el 88% de los establecimientos tienen categoría baja de una o dos estrellas, y solo un 11% de tres, este dato es fiel reflejo de la tendencia de los apartamentos a convertirse al uso residencial, realmente resume el compendio de los problemas de gestión del núcleo, el 84% de los complejos corresponden a la modalidad de apartamentos que en su práctica totalidad presentan una categoría baja o muy baja (gráfico 8).

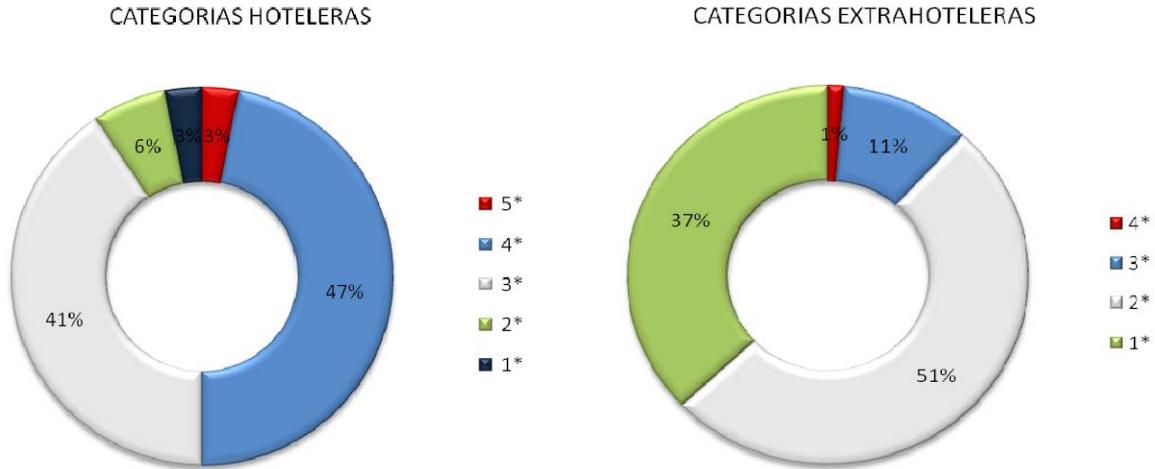


Gráfico 7 y 8. Categorías hoteleras y extrahoteleras. Fuente, elaboración propia.

#### 4.6 Equipamiento comercial

De manera habitual la actividad comercial se concentra en centros comerciales de tamaño medio con un alto grado de obsolescencia, siendo muy escaso a pie de calle debido fundamentalmente a que la configuración de las estructuras turísticas no contemplan la posibilidad de utilizar la planta baja en contacto con el entorno urbano para uso comercial. Los centros comerciales presentan un funcionamiento y una organización similares, los establecimientos poco a poco van colonizando los espacios de circulación creciendo en superficie de venta y mermando las zonas de tránsito, estas ampliaciones son de morfología dispar ejecutadas con diferentes materiales y acabados que deterioran el espacio público y la calidad ambiental (figura 8).



Figura 8. Centro comercial Anexo, colonización de los espacios de circulación. Fuente, elaboración propia.

## 5. CONCLUSIONES

Tras el análisis de los resultados obtenidos, hay un dato ciertamente relevante, y es que un 30% de las Unidades de explotación se encuentran actualmente fuera del mercado turístico, o lo que es lo mismo se está perdiendo un tercio de la capacidad máxima de ingresos del sector para el núcleo de playa del inglés. Si examinamos con más detenimiento el resto de variables de la muestra, podemos extraer ciertas conclusiones que nos ayudan a confeccionar un diagnóstico inicial.

En primer lugar, el conjunto de las edificaciones más recientes, en su mayor parte debido a reformas integrales de explotaciones preexistentes, y a la ocupación de las últimas parcelas libres, corresponde a la tipología hotelera, más profesionalizada, y hacia el que ha ido derivando el mercado turístico en los últimos 25 años, esto ha traído consigo un cambio en el modelo histórico de gestión. Esta tipología de explotación que concentra el mayor número de unidades alojativas, se desarrolla mayoritariamente en la franja Norte colindante con la GC-500, el eje principal que conforma la Avenida de Tirajana, y el linde Este donde se encuentra el único acceso a la playa.

En segundo lugar el grueso de la oferta alojativa del núcleo está conformado por establecimientos con más de 30 años de antigüedad, que presentan un grado de remodelación y mantenimiento medio escasos, y que han tenido una alta demanda en un largo periodo inicial, pero que no están sabiendo adaptar su oferta a las tendencias cambiantes del mercado actual. Si atendemos al trabajo realizado por Diego Medina en el año 2008 sobre competitividad turística en Canarias, el 32% de los turistas encuestados menciona que el establecimiento en el que se hospedó debería acometer obras de mejoras. La categoría de los establecimientos extrahoteleros no viene más que a reafirmar la falta de inversión; en su mayor parte hablamos de apartamentos y bungalows de una y dos estrellas, con solo un 12% de tres y cuatro, y ninguna de cinco, lo que ha producido que en la actualidad el 33% de las Unidades de explotación sean residenciales. Esto obliga a un estudio de la necesidad de equipamientos en el núcleo para una población permanente creciente.

En tercer lugar, el perímetro de contacto entre el núcleo de Playa del Inglés y el Parque Natural de Las Dunas de Maspalomas, se conforma entre las vertientes Este y Oeste en un triángulo que converge en el vértice Sur. Son estos dos bordes delimitadores entre el medio urbano, y el medio natural que da soporte a toda la intervención turística, sobre los que se debería de asentar el proceso de transformación. Ambas vertientes tienen un tratamiento de borde distinto, lo que ha contribuido de manera diferencial a la transformación de los usos en uno y otro lado. El límite Este es el único que cuenta parcialmente con un paseo marítimo en donde se sitúa el único acceso a la playa, y sus edificaciones corresponden a la etapa inicial de desarrollo. Se trata de un aglomerado de pequeñas unidades de explotación en tipología de apartamentos, que en buena parte debido a su tamaño, han devenido en unidades alojativas de segunda residencia, y por tanto, fuera del mercado turístico. Sin embargo recientemente se han iniciado varios proyectos de remodelación dirigidos a la modernización y transformación de los mismos, en complejos más exclusivos, motivados por la presencia del *promenade* marítimo y la facilidad de accesos a la playa, lo que está haciendo posible una cierta regeneración del tejido existente. Por el contrario en la vertiente Oeste, que carece en la Ordenación Urbana de un espacio público que resuelva el contacto con el Parque Natural, las edificaciones han colmatado hasta el límite el frente existente, impidiendo el acceso tanto al propio Parque, como a las vistas, que su posición

privilegiada otorga, al resto del tejido turístico que se desarrolla a sus espaldas. Esta falta de previsión en el diseño urbano, se convierte en una de las principales causas de que en este sector se concentre la mayoría del tejido residencial actual.

Y en cuarto lugar, si atendemos a la configuración del trazado urbano ligado con la oferta comercial, también podemos extraer algunas conclusiones. El sector Oeste de Playa del Inglés está conformado por manzanas de gran tamaño, con edificaciones de baja densidad y prácticamente sin equipamiento comercial alguno, lo que hace menos agradable el tránsito peatonal. Si a esto le unimos la existencia de un muro edificatorio que impide el disfrute del Parque de las Dunas, el turista se ve obligado a recorrer una larga distancia hasta la vertiente Este, donde se concentra, aunque escasa, la mayor oferta comercial y de ocio. Estos factores son determinantes a la hora de elegir la estancia, por lo que con mayor facilidad quedan fuera del mercado turístico, pasando a formar parte del residencial permanente, tal y como se refleja en la encuesta. Es evidente como las preferencias del turismo inclinan la balanza hacia el lado Este por sus cualidades morfológicas y urbanas diferenciadoras.

En general, la oferta en el núcleo turístico, es bastante similar entre sí, los establecimientos cuentan con servicios parecidos, muy estándar, y con bajo grado de diferenciación, excepto en el entorno del centro comercial Yumbo donde ha entrado con fuerza en los últimos años el turismo gay. Este rasgo también lo refleja en su estudio de competitividad Diego Medina, poniendo de manifiesto en las encuestas que el 31% de los turistas opinan que los establecimientos, y los servicios, innovan menos, y están menos diferenciados que el de otros destinos. Los establecimientos 100% en explotación, se concentran básicamente en donde la configuración urbana tiene un carácter distinto, en fondos de saco, que le confiere una calidad ambiental mayor y más tranquilidad, puede ser este igualmente un punto de partida para el proceso de transformación.

Se hace imprescindible encontrar fórmulas que permitan la apertura de las espacios urbanos, con el fin de mejorar la conectividad de la trama, abriendo las manzanas existentes, mejorando las condiciones de confort, peatonalizando sectores, desarrollando carriles bici y solucionando las comunicaciones verticales de acceso a la Playa. El esfuerzo de reforma ha de ser común al espacio público y al privado, pensando en el primero como extensión del segundo, el uno no puede subsistir sin el otro, si la oferta exterior no es buena a la larga el destino pierde competitividad, *“hay que volcarse a la hora de diferenciar no tanto lo que en realidad contiene la oferta o el producto, sino la presentación, el Packaging, el envoltorio y la presentación del destino”* (J. Ejarque, 2003). El motor de la recuperación del destino pasa por la puesta en valor del entorno urbano, y su relación directa con el privado, no existe ningún espacio urbano con actividad comercial, el problema parte del concepto de oasis interior que configuran los establecimientos y evitan la relación con lo público.

Si entendemos que el viajero por naturaleza es consumidor y el gasto medio en destino por persona y día no hace más que descender año a año, lo que se está poniendo de manifiesto es una falta de estímulo, el turista no se encuentra en un entorno cómodo para consumir, con una oferta de ocio y comercio poco tecnificada y sofisticada. Los errores cometidos son dobles, la ciudad turística no puede ser organizada con las mismas leyes que la ciudad convencional por su necesidad de vinculación con el paisaje al que sirve, ni pueden depender sus equipamientos estrictamente de centros comerciales privados como únicos suministradores de ocio, con una estructura aleatoria más basada en criterios mercantilistas

que de servicios o recursos del destino. La calidad del espacio público ha de servir a la relajación, entretenimiento y disfrute del consumidor.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Butler, R.** (1980): "The Concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources", *Canadian Geographer*, vol.24, nº 1, págs. 5-12.
- Cáceres Morales, E.** (2006). *Estudio de las condiciones y características de la planta alojativa turística de playa del Inglés*. Gran Canaria. España, Cabildo de Gran Canaria.
- Cáceres Morales, E.** (2001). *Génesis y desarrollo del espacio turístico en Canarias (una hipótesis de trabajo)*. España, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Cáceres Morales, E.** (2000). *La comprensión del planeamiento: una cuestión didáctica*. *Cartas Urbanas*. Nº 6: 8-23, Departamento de arte ciudad y territorio, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Ejarque, J.** (2005). *Destinos turísticos de éxito, Diseño, creación, gestión y marketing*. España, Pirámide.
- Hernández Gutierrez, S.** (1987). *Arquitectura y urbanismo del turismo de masas en las Islas Canarias*. España, Consejería de Gobierno y transportes del Gobierno de Canarias.
- IMPACTUR** . (2011). *Estudio del impacto económico del turismo sobre la economía y el empleo de Las Islas Canarias*. Gobierno de Canarias.
- Ley Bosch, P.** (2004). *A través del Espacio Turístico (Transferencia entre "Naturaleza" y Cultura Urbana)*. *Cartas Urbanas* Nº 9: 134-149, Departamento de arte ciudad y territorio, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Medina Muñoz, D.** (2008). *La competitividad turística de Gran Canaria: análisis y recomendaciones*. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Mirallave Izquierdo V.** (2005). *La recuperación de la calidad urbana en la renovación de espacios turísticos maduros*. IV Jornadas sobre ordenación del territorio, Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, 31-39
- Mirallave Izquierdo, V.** (2004). *Consideraciones sobre la renovación del espacio turístico Canario*. *Cartas Urbanas* Nº 9: 84-93, Departamento de arte ciudad y territorio, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Patronato de Turismo de Gran Canaria**. Perfil del turista de Gran Canaria (2009-2012). Gobierno de Canarias.
- Pescador Monagas, F.** (2004). *Planificación territorial y paisaje en Canarias*. *Cartas Urbanas*. Nº 9: 38-51, Departamento de arte ciudad y territorio, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Roger Fernández, G.** (2004). *Introducción general: el nuevo paradigma del espacio turístico español*. III Jornadas sobre ordenación del territorio, Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, 41-57
- SITCAN** Sistema de información Territorial. Grafcan. Gobierno de Canarias.
- Ynzenga Acha, F.** (2005). *Análisis urbanístico y propuesta de renovación y mejora de espacios turísticos obsoletos*. IV Jornadas sobre ordenación del territorio, Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, 21-29