

---

---

# LA REHABILITACIÓN TURÍSTICA EN GRAN CANARIA: REALIDAD O QUIMERA

**Dra. Esther Falcón Pérez**

Profesora Titular de Universidad

Miembro del Grupo de Trabajo de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Consejo General de Economistas  
esther.falcon@ulpgc.es

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, España

**Dra. Rosa Rodríguez Díaz**

Profesora Titular de Universidad

rosa.rodriguezdiaz@ulpgc.es

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, España

**Anais de las Nieves Pérez Ávila**

Graduada en Turismo por la

Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, España

**RESUMEN**

Gran Canaria se caracteriza por ser un destino turístico maduro con una planta alojativa obsoleta. La rehabilitación y renovación de estas áreas turísticas se convierte, por tanto, en un elemento clave de las políticas públicas. Para ello, se han promulgado sucesivas normativas urbanísticas que promueven la rehabilitación turística. En este trabajo se analiza qué medidas o incentivos, en materia de rehabilitación de destinos turísticos maduros, propone la administración pública, con el fin de poner de manifiesto si dichas iniciativas han conseguido los objetivos propuestos en el municipio de San Bartolomé de Tirajana o; por el contrario, han quedado en meros propósitos.

**ABSTRACT**

Gran Canaria is considered a mature tourism destination with obsolete accommodation establishments. Therefore, the rehabilitation and renewal of these tourist areas become a key element of public policies. To this end, it has issued urban law in order to promote the tourist rehabilitation. In this paper, we analyze the measures and incentives for the rehabilitation of the mature tourism destination which the public administration has proposed to determine if the proposed goals could be achieved in the municipality of San Bartolomé of Tirajana.

**Palabras clave:** Legislación urbanística, rehabilitación turística, incentivos económicos.

**Keywords:** urban law, touristic renewal, economic incentives

## **I. INTRODUCCIÓN**

Canarias ha sido uno de los destinos que se han beneficiado del impulso del turismo a partir de la década de los 80 del siglo XX, proporcionándole un gran crecimiento económico y convirtiéndose en el motor de su economía. Este crecimiento constante, y los buenos resultados obtenidos a nivel particular por los propietarios de los establecimientos turísticos contribuyeron a que, actualmente, sea un destino turístico en fase de madurez y con una gran obsolescencia en su planta alojativa, debido, en parte, a la falta de renovación. No obstante, es de señalar, que las islas de Tenerife y Gran Canaria y, dentro de cada una, los diferentes núcleos turísticos, no revelan el mismo grado de madurez.

Nuestro estudio se centra en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, en la isla de Gran Canaria, al ser uno de los centros turísticos más importantes de España y el primero de Canarias, el cuál, de forma particular, tras 40 años, muestra un agotamiento en sus infraestructura y establecimientos, no en vano los núcleos turísticos más antiguos, tales como Playa del Inglés, Maspalomas y San Agustín, se encuentran ubicados en este municipio y, debido a la antigüedad de las edificaciones ubicadas en estos enclaves, se evidencia un significativo nivel de obsolescencia, tanto de los espacios privados, como de los públicos.

La gran preocupación por esta situación, bastante generalizada en la Comunidad Autónoma, hace que avanzado el siglo XX surja la necesidad de mantener Canarias como destino turístico de primer nivel y, es por ello, que se realizan diferentes planteamientos en la política turística, tanto nacional como autonómico, convirtiéndose la rehabilitación y modernización de los destinos turísticos maduros en uno de los temas más relevantes en la actualidad, centrando las Administraciones Públicas sus esfuerzos en establecer un conjunto de políticas, planes, programas y proyectos.

Por tanto, en este trabajo analizamos qué planteamientos, medidas o incentivos, en materia de rehabilitación de destinos turísticos maduros, propone la iniciativa pública, con el fin de poner de manifiesto si dichas iniciativas han conseguido los objetivos propuestos en el municipio estudiado o; por el contrario, han quedado en meras iniciativas públicas, tomando como referencia el periodo comprendido entre el 2009 y 2013.

## **II. PROMOVRIENDO LA REHABILITACIÓN TURÍSTICA DESDE LA ORDENACION DEL TERRITORIO**

El sector turístico muy relevante a nivel nacional y, particularmente, en Canarias, ha alcanzado un grado de estancamiento o madurez importante, lo que conlleva una crisis del destino y del modelo de gestión utilizado, traducido en un pérdida de competitividad, en el que también ha influido la entrada en el mercado internacional de otros destinos turísticos más modernos y a precios más bajos.

Respecto a Canarias y, por ende, Gran Canaria, Garzón (2011) identifica cinco condicionantes principales de los factores internos que contribuyen a ello, los cuáles coinciden en su mayoría con los que propone el Centro Atlántico de Pensamiento Estratégico (2014): intervención administrativa en los mecanismos de autorregulación del mercado; carencia de renovación de las infraestructuras turísticas; falta de desarrollo de una oferta complementaria de ocio del destino; carencia de otros productos turísticos que impliquen una diversificación de la oferta; y poca capacidad de innovación tanto de la oferta alojativa como del destino.

Contribuir a paliar los efectos de estos condicionantes corresponde en buena medida a las Administraciones Públicas. En concreto, la Comunidad Autónoma Canaria tiene competencias en lo referente a la ordenación del territorio y del litoral, urbanismo y vivienda, así como en lo que afecta al turismo, tal como establece la Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Canarias, en su artículo treinta.

En lo concerniente a la planificación territorial, las atribuciones se encuentran compartidas por la Comunidad Autónoma, los Cabildos Insulares y las Corporaciones Municipales, atendiendo a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, sobre Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y posteriores modificaciones. En el mismo se recogen instrumentos, tanto de planificación territorial de naturaleza integral, como los específicos en materia turística.

En la década de los noventa del siglo pasado, a la vista de los síntomas de agotamiento y estancamiento del modelo turístico del Archipiélago, surgen las primeras iniciativas autonómicas para dar un impulso al sector, lo cual se planteó, fundamentalmente, desde la perspectiva de la ordenación

del territorio y de su adaptación a los nuevos requerimientos de la demanda, destacando el empeño en la mejora de la calidad del destino turístico Canarias. En atención a estos objetivos, se plantea que la nueva política turística-territorial se debe enmarcar en una política más global.

Por tanto, se aprueba la Ley 6/2001 de 23 de julio de Medidas Urgentes en materia de Ordenación del Territorio y del Turismo de Canarias, más conocida como moratoria turística, con el objetivo de regular el régimen del planeamiento y el uso del suelo. Entre las medidas que se adoptan, se encuentra la contención del crecimiento de la oferta alojativa turística, apostando por la rehabilitación o sustitución de planta alojativa obsoleta, sin aumentar su capacidad. Además, se inclina por reducir la oferta alojativa favoreciendo su reconversión en oferta residencial o complementaria, posibilitando un crecimiento selectivo para los hoteles de categorías superiores ligados a determinados equipamientos de ocio y salud.

Siguiendo esta línea de actuación, se aprueba la Ley 19/2003, que fija las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, que pretende limitar el crecimiento y aumentar la cualificación de la oferta alojativa, mediante la rehabilitación de las áreas turísticas degradadas y potencia la renovación de los establecimientos turísticos, que han de cumplir unos estándares al objeto de mejorar la calidad. Pronto se visualiza el escaso impulso de los instrumentos previstos en esta Ley, por lo que en un contexto de fuerte crisis productiva en las Islas, se intentan estimular los procesos de renovación y rehabilitación de las infraestructuras y establecimientos turísticos, mediante la acción concertada entre el sector privado y la Administración; dictándose, al respecto, la Ley 6/2009, de Medidas Urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Esta norma de medidas urgentes aborda, tal como indica en su exposición de motivos, “la simplificación y racionalización de las actuaciones administrativas, en materia territorial y urbanística, eliminando rigideces y exigencias innecesarias en relación con el procedimiento de las Directrices [...] y regulando los efectos del silencio administrativo”. Además, plantea un conjunto de medidas e incentivos para la renovación y mejora de la calidad de la oferta turística y del espacio público de los núcleos turísticos consolidados. Entre ellas, destacan los convenios de sustitución como herramientas incentivadoras de los establecimientos y los planes o programas específicos de modernización. Todo ello con el fin de mejorar e incrementar la competitividad del sector turístico, mediante acciones que reactiven la actividad económica y permitan aumentar la cualificación de la oferta.

Pasado el primer trienio, desde la aprobación de la señalada Ley, se evidencia como, en 2012, las circunstancias habían cambiado notablemente, tanto en la situación socioeconómica, como en el marco normativo, ya que se produjo una profunda transformación en la intervención administrativa, que, paradójicamente, no se materializaba en la realidad. Ante esta situación se requiere realizar un análisis profundo, en el que deben participar los sectores afectados y la ciudadanía, para definir cuál debía ser el planteamiento adecuado para ordenar la principal actividad económica de Canarias. Por ello, se dicta la Ley 2/2012, de 8 de mayo, de ampliación temporal 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.

La administración pública no ha cesado en su empeño por promover la renovación y rehabilitación turística, por lo que promulga la Ley 2/2013, de Renovación y Modernización Turística de Canarias cuyo objetivo, tal y como expone en su primer artículo, es “impulsar la renovación y modernización de urbanizaciones, núcleos e instalaciones turísticas obsoletas, así como las de los productos turísticos [...] y regular el régimen de autorizaciones administrativas de los establecimientos turísticos y la normativa aplicable a la ordenación de los diferentes productos turísticos”.

Hemos expuesto, brevemente, una compilación de normativas urbanísticas que han sido dictadas en pro de incentivar la rehabilitación turística en Canarias; a continuación, centramos el estudio en el Municipio de San Bartolomé de Tirajana que, como ya hemos expuesto, destaca por su importancia a nivel regional, al objeto de precisar cómo han impactado los incentivos urbanísticos en la renovación efectiva o real.

### **III. LA REHABILITACIÓN TURÍSTICA EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA: MEDIDAS INCENTIVADORAS**

El Sur de Gran Canaria, San Bartolomé de Tirajana y Mogán, constituye el centro turístico más importante de Canarias recibiendo, en 2015, 3.136.913 de turistas, lo que representa una cuota del

87,44% del total de los turistas que llegan a la isla al año, correspondiendo el 71,33%, a las tres zonas turísticas del municipio de San Bartolomé de Tirajana, San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, (Patronato de Turismo de Gran Canaria, 2015).

A pesar de haberse convertido en el motor económico de la isla, debido a la antigüedad de las edificaciones ubicadas en estos enclaves, se evidencia un significativo nivel de obsolescencia, tanto de los espacios privados, como de los públicos, lo que, como hemos manifestado, ha propiciado la intervención de las Administraciones Públicas para paliar sus efectos negativos.

En Canarias existen zonas turísticas maduras, que requieren ser renovadas en su conjunto, pues tal como indican Santos, Simancas y Hernández (2013) el 81% de los establecimientos alojativos identificados en las islas consolidadas turísticamente se edificaron con anterioridad a 1995. En concreto, y en virtud del análisis realizado por Cáceres y Palop (2007) en Playa del Inglés, el 71% de los establecimientos turísticos tenían una antigüedad superior a 25 años.

Atendiendo a la necesidad de cambio, a partir del año 2001 el Gobierno de Canarias, a través de la Dirección General de Infraestructura Turística, comenzó a incorporar diferentes planes, tales como el Plan de Infraestructuras y Calidad Turística de Canarias para el periodo 2001-2006 y el Plan de Choque de Zonas Turísticas 2006-2011. Con ellos se pretendía llevar a cabo proyectos de obras para mejorar, rehabilitar y producir el aprovechamiento de las infraestructuras básicas; atender a la localización y visibilidad de elementos singulares para el turista; recuperar el paisaje ordinario; así como, dar identidad a los destinos, mediante la puesta en valor de los elementos patrimoniales.

Estas actuaciones, inicialmente, no tuvieron mucho éxito y, en concreto, en el municipio de San Bartolomé de Tirajana se limitó a la realización de algunas obras de rehabilitación en el espacio público que, en opinión de Simancas, de Souza y Núñez (2010) tenían más bien un carácter paliativo o de maquillaje. No obstante, a partir del Acuerdo por la Competitividad y la Calidad del Turismo en Canarias 2008-2020 esta dinámica comenzó a cambiar, articulándose la actual estrategia de ordenación del turismo en Canarias, en torno a la renovación urbana y edificatoria de áreas y alojamientos turísticos susceptibles de ser calificados como obsoletos (Santos, Simancas y Hernández, 2013).

Dicho Acuerdo por la Competitividad y la Calidad del Turismo en Canarias 2008-2020 que fue suscrito por el Gobierno de Canarias, los Cabildos Insulares, la Federación Canaria de Municipios (FECAM), las organizaciones empresariales y las Cámaras de Comercio, contiene un conjunto de medidas que persiguen alcanzar “un modelo de desarrollo más sostenible y duradero para el archipiélago, especialmente respetuoso con el medio ambiente, cuidadoso de los recursos naturales [...] y, al mismo tiempo, socialmente equilibrado y justo, generador de riqueza económica” (Gobierno de Canarias, 2008).

Posteriormente fue firmado el “Convenio de Colaboración entre el Instituto de Turismo de España, la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo Insular de Gran Canaria y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para la rehabilitación de las infraestructuras turísticas de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas” (Convenio de Colaboración, 2009. Resolución de 23 de enero de 2009, de la Secretaría de Estado de Turismo, por la que se publica el Convenio de colaboración, entre el Instituto de Turismo de España, la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo Insular de Gran Canaria y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para la Rehabilitación de las Infraestructuras Turísticas de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas), con el fin de efectuar un conjunto de actuaciones necesarias, en régimen de cooperación interadministrativa, en estos tres principales enclaves y la dotación de infraestructuras ineludibles para ello, a través de los instrumentos previstos en las leyes, incluidos los propios de la ordenación y planificación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

En dicho convenio, las administraciones se comprometen a la aprobación, en el plazo de seis meses, de un Plan para la Rehabilitación de las Infraestructuras Turísticas (PRITSBT, 2009) de dichas zonas y a la constitución de un consorcio urbanístico cuyo objetivo es “dar cumplimiento de todas aquellas decisiones de naturaleza territorial-urbanística que precise la ejecución del Plan para la rehabilitación de las infraestructuras turísticas de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, incluidas las relativas a la formulación de la nueva ordenación del ámbito afectado y la ejecución y promoción de actuaciones urbanísticas y las obras de infraestructura y nuevos equipamientos y, en su caso, su gestión” (PRITSBT, 2009: cláusula 2.2). El Plan de Rehabilitación Turística de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas, se plantea como un plan sectorial estratégico para llevar a cabo una serie de

actuaciones imprescindibles en el contexto de la renovación y rehabilitación de infraestructuras de estas zonas que requerían una dedicación prioritaria.

Este Plan, gestionado a través del Consorcio para la Rehabilitación Turística del Sur de Gran Canaria, al que le compete la gestión integral de las zonas públicas a rehabilitar y que ha contado con un importante presupuesto para lograr los objetivos previstos, opera conjuntamente con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC) y con el Plan Territorial Parcial para la Regeneración y Estructuración del Espacio Consolidado de Playa del Inglés (PTP8) y el Plan Territorial Parcial para la Ordenación del Espacio entre la GC-1 y la GC-500 en San Bartolomé de Tirajana (PTP9) (Lobeira, 2012). El ámbito de actuación abarca desde Bahía Feliz hasta el Faro de Meloneras, en la franja que delimita el mar y la GC-1, exceptuando la pieza al norte de la carretera perteneciente al antiguo Plan Parcial de Lilolandia tal y como se refleja en la figura 1.

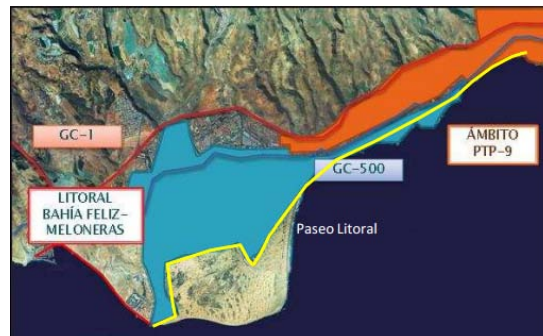


Figura1: ámbito de actuación del PRITSBT  
Fuente: PRITSBT, 2009

El Plan de Rehabilitación Turística de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas plantea 7 estrategias de actuación con su correspondiente planificación temporal, siendo las estrategias: el litoral, la movilidad, la reducción de la carga, la variable ambiental y el cambio climático, las señas de identidad, los grandes equipamientos y el propio consorcio como estrategia, no superando en ningún caso el horizonte temporal de 2015.

Aparte de los planes y actuaciones ya comentados, además, ha sido muy relevante, en 2013, el Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana, Maspalomas Costa Canaria (en adelante PMM, 2013), que nace con el fin de “definir un modelo turístico de destino y ofrecer cobertura a las actuaciones públicas y privadas de sustitución, rehabilitación y remodelación, tanto de la planta alojativa y oferta complementaria, como de infraestructura turística-espacios públicos, a través de la “delimitación de actuaciones de transformación urbanística, que permitirán cumplir con el objetivo de renovación turística del sur de Gran Canaria” (PMM, 2013).

Las medidas incentivadoras propuestas para la rehabilitación turística en el Municipio de San Bartolomé de Tirajana han sido considerables, por lo que nos parece oportuno analizar el grado de cumplimiento de dichas medidas, con el fin de determinar si finalmente se han conseguido los objetivos propuestos, cuestión que abordamos a continuación.

#### IV. LA REHABILITACION EFECTIVA EN EL MUNICIPIO DE SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA

Para llevar a cabo todas las actuaciones previstas en el Plan de Rehabilitación Turística de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas se estimó un presupuesto total de 340 millones de euros, correspondiendo el 49% a otras administraciones públicas, el 39% a la iniciativa privada y el 12% al Ministerio de Medio Ambiente (Convenio de Colaboración, 2009). Cabe destacar que su distribución no fue equitativa, puesto que a las estrategias de movilidad y del litoral se les asignó un mayor presupuesto (véase figura 2), acumulando entre las dos el 93,53% del total.

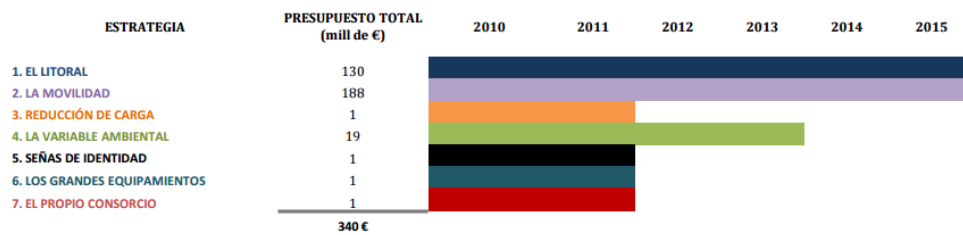


Figura 2: Estrategia, presupuesto y horizonte temporal.

Fuente: PRITSBT, 2009

Los recursos económicos disponibles para llevar a cabo dichas actuaciones son: “las aportaciones de sus miembros (administraciones); los rendimientos de las actividades del Consorcio [...]; las ventas o productos obtenidos por la gestión de su patrimonio; las enajenaciones de bienes del patrimonio del Consorcio o de los bienes de sus miembros adscritos al consorcio para el cumplimiento de sus fines[...], las participaciones o los ingresos que procedan de convenios o conciertos con Administraciones, empresas y, Entidades Públicas o con particulares [...]; las subvenciones, ayudas o créditos que se obtengan; los provenientes de tasas e impuestos por licencias delegadas por el Ayuntamiento u otras instituciones [...]; y cualesquiera otros ingresos no previstos en los apartados anteriores” (Convenio de Colaboración, 2009: cláusula 6.1).

Hay que hacer notar que, a pesar de haber aprobado inicialmente un relevante presupuesto, para las administraciones públicas, el importe finalmente aportado ascendió a 5.800.000,00 euros. Las aportaciones que corresponden al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio (35% del total) y a la Consejería de Turismo del Gobierno de Canarias (34%) tenían como destino la financiación parcial de los gastos de las inversiones derivadas de la ejecución del Plan. En cambio, las que corresponden al Cabildo de Gran Canaria (26%) y al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana (5%) debían cubrir el resto de los gastos originados por la ejecución del mencionado Plan, así como la totalidad de los gastos de funcionamiento del Consorcio (Convenio de Colaboración, 2009, cláusula 5.5).

Lo relevante del análisis de los convenios firmados y de los planes de actuación vigentes es verificar si realmente han cumplido con los objetivos previstos. Tras el análisis realizado, destacamos problemas en su implantación debido a dificultades derivadas de los ámbitos político económico.

Con respecto al ámbito político, destacamos los siguientes aspectos:

- ✓ Recelo de las administraciones a transferir o delegar competencias, cuya titularidad y ejercicio significa un poder independiente (Arias y Ascanio, 2015).
- ✓ Descoordinación entre las administraciones públicas. Un ejemplo de ello, es que cuando el Consorcio pretende iniciar las obras de la rotonda de los melocotones, se encontró con que ya se habían ejecutado hacía años, pero estaban ocultas por hierbas y arbustos (Montesdeoca, 2014).
- ✓ Contratación de la redacción del Plan Director sin publicidad, ocasionando que el grupo de Coalición Canaria presentara una proposición no de ley en el Parlamento canario a fin de demandar a las administraciones que adoptaran medidas para el correcto funcionamiento del consorcio (Rodríguez y Such, 2014).
- ✓ Inconvenientes para implicar al sector privado, así como desacuerdos en cuanto a prioridades u objetivos (Canalis, 2010). Asimismo, la proposición de algunas ideas, ocasionaron polémica como la de construir un funicular cuyo recorrido se realizaría sobre las dunas o un puerto deportivo junto al Faro de Maspalomas (Rodríguez y Such, 2014).
- ✓ Retraso en la aprobación del PTP8 y PTP9, produciéndose, la aprobación provisional, a finales de 2012 y principios de 2014, respectivamente (Rodríguez y Such, 2014).
- ✓ Gerentes que se nombran acordes con la ideología del partido político que ostenta el poder en cada momento (Garzón, 2012). En un periodo de tres años el cargo fue ocupado por 3 gerentes diferentes.

En el ámbito económico, el principal inconveniente fue que justo en 2008, año en que se suscribe el convenio, comienza la crisis, afectando de este modo a las líneas de financiación tanto públicas como privadas. Ante esta situación, durante la vigencia del convenio se firmaron dos adendas, en las cuales las administraciones se comprometían a hacer aportaciones adicionales, debido a la gran diferencia

entre el presupuesto previsto para realizar todas las actuaciones (340.000.000 €) y los recursos realmente aportados por las administraciones competentes (5.800.000 €). La primera adenda se firmó en 2009 (Resolución de 3 de febrero de 2010, de la Secretaría de Estado de Turismo, por la que se publica la Adenda nº 1 al Convenio de colaboración), ascendiendo a un total de 3.089.400 € y, la segunda, se suscribió en 2010 (Resolución de 17 de marzo de 2011, de la Secretaria General de Turismo y Comercio Interior, por la que se publica la Adenda nº 2 al Convenio de colaboración), con un montante de 3.450.000 €. Finalmente, la cantidad con la que contaba el consorcio era de 12.339.400 € aportada por las distintas administraciones mencionadas, importe claramente insuficiente para todo los objetivos marcados.

Cabe resaltar que, en el Convenio de Colaboración, 2009 (cláusula 7.1) se establecía que “estaría en vigor hasta la conclusión de las actuaciones previstas en el PRIT, o en todo caso, antes del 31 de diciembre de 2011[...]”. No obstante, esto fue objeto de dos prórrogas, la primera en 2012 prolongando el período de ejecución y justificación de las actuaciones hasta 31 de diciembre de 2013, ya que hasta el 15 de mayo de 2012, solo se habían ejecutado actuaciones por importe de 6.358.867,57€ (Resolución de 15 de mayo de 2012, que prorroga el período de ejecución y justificación de actuaciones del Consorcio urbanístico para la rehabilitación de las zonas turísticas de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas), del cual sólo el 38% se ejecutaron en obras y un 17% se comprometen para la ejecución de obras (Arias y Ascanio, 2015).

El Consorcio solicitó, a finales de 2013, la segunda prórroga para ampliar el plazo de ejecución y justificación del resto de actuaciones financiadas con cargo a la Adenda 2009 y Adenda 2010, hasta el día 30 de junio de 2014, alegando las razones que hicieron imposible la ejecución, antes del 31 de diciembre, de todas las actuaciones propuestas (Resolución de 28 de marzo de 2014, que prorroga el periodo de ejecución y justificación de actuaciones del Consorcio Urbanístico). Entre ellas se encuentran:

- ✓ Necesidad de retrasar la contratación de algunas obras.
- ✓ Período de tiempo necesario para obtener las preceptivas autorizaciones de los organismos de Costas y del Consorcio Insular de Aguas.
- ✓ Incidentes provocados por la situación de las empresas adjudicatarias que han retrasado la puesta en marcha de tres de las actuaciones propuestas.

Es importante resaltar que, en opinión de Garzón (2012), el consorcio ha llevado a cabo más proyectos de mantenimiento (renovar infraestructuras o servicios sin readaptarlos a otros fines, como por ejemplo cambio de hamacas, baldosas en mal estado etc.) que proyectos de rehabilitación (adaptar las infraestructuras a las necesidades turísticas actuales, como por ejemplo la adaptación de dos parkings que aumentaron la movilidad del turista).

Por tanto, los resultados han demostrado que, ha sido inviable acometer actuaciones de mayor envergadura y complejidad, un ejemplo de ello es que no se pudo realizar renovaciones en los centros comerciales. Esto se debe principalmente a:

- ✓ Discrepancias políticas dentro del Consorcio y el escueto presupuesto con el que disponían (Garzón, 2012).
- ✓ Estrecho horizonte temporal que se asignó para dichas inversiones, considerando un periodo de tiempo insuficiente para emprender actuaciones de esta naturaleza (Rodríguez y Such, 2014).

La conclusión es que no se alcanzó, en cierto modo, el principal objetivo “concentrar el poder decisorio sobre temas de rehabilitación en la zona turística en un solo ente y poder así ejecutar con rapidez los grandes proyectos por aglutinar las facultades decisorias de las cuatro Administraciones que lo conforman” (Garzón, 2012:15), siendo esto un claro ejemplo de que el trabajo conjunto de las diferentes instituciones implicadas, probablemente por cuestiones netamente políticas, provocó que los procesos se ralentizaran e incluso se impidieran por la falta de consenso, hasta el extremo de que a finales del 2012 se estuvo a punto de perder el 50% de los fondos por no haberlos ejecutado (Garzón, 2014).

En vista de esta situación, el problema de la pérdida de calidad del espacio urbano quedaba sujeto al desarrollo de otros instrumentos como el Plan de Modernización, Mejora e incremento de la competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria (Sánchez y Such, 2014), el cual se analiza, brevemente, a continuación.

Las propuestas de renovación y mejora de los espacio público, recogidas en Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad - Maspalomas Costa Canaria, se concretan “en actuaciones dirigidas a reinterpretar y reorientar la función de determinados espacios dentro de la trama de la ciudad turística, principalmente las calles, los espacios libres públicos y diversas áreas de oportunidad” (PMM, 2013, Tomo I: Memoria). En el fichero urbanístico del PMM se incluyen una serie de intervenciones, tanto públicas como privadas, que se organizan en base a tres grandes sistemas:

- ✓ Sistema Verde (SV): red de conexión de espacios libres públicos para el uso y disfrute del turista, potenciando las calles (PMM, 2013, Tomo VI: Estudio económico).
- ✓ Sistema de Actividad (SA): dotación de “anillos” en torno a los centros comerciales y zonas comerciales abiertas, conectando la actividad comercial con el resto de la actividad complementaria (PMM, 2013, Tomo VI: Estudio económico).
- ✓ Sistema Costero (SC): potenciar el uso y disfrute del litoral, creando una continuidad y mejorando las conexiones a la playa y creando espacios de esparcimiento y ocio en la costa (PMM, 2013, Tomo VI: Estudio económico).

Para llevar acabo de dichas actuaciones se establece una programación, en el que se priorizan en tres plazos de cuatro años cada uno (corto plazo, medio plazo y largo plazo), con un horizonte temporal de 12 años. Para ello, se estima un coste total de 108.819.687 € tal y como se observa en la tabla 1, siendo el sistema verde el que mayor porcentaje ocupa (47,97%) y el medio y largo plazo los que acaparan el mayor importe de las inversiones.

Tabla 1: Presupuesto estimado de las intervenciones públicas

	S.V.	S.A.	S.C.	Residuos	TOTAL	
Corto plazo	4.354.528	7.622.950	1.722.251	228.328	13.928.057	12,80%
Medio plazo	22.684.568	14.288.754	22.710.898	1.185.302	60.869.522	55,94%
Largo plazo	25.164.725	6.531.945	1.721.514	603.923	34.022.107	31,26%
TOTAL	52.203.821	28.443.649	26.154.663	2.017.553	108.819.686	100,00%
%	47,97%	26,14%	24,03%	1,85%	100,00%	

Fuente: PMM, 2013.Tomo VI: Estudio económico

Como se ha puesto de manifiesto no se han cumplido los objetivos propuestos para la rehabilitación en el destino turístico maduro, San Bartolomé de Tirajana, pues la implantación de mecanismos o medidas incentivadas no ha sido la más acertada y eficiente, opinión que comparte la administración pública pues determina que, en la práctica, “se han generado dificultades en la aplicación de esos mecanismos, especialmente las relacionadas con la posibilidad de que los establecimientos turísticos puedan optar a los incentivos urbanísticos para facilitar su renovación efectiva; dificultades detectadas, sobre todo, en la redacción de los planes de modernización, como en la constante comunicación que se ha generado con el sector privado, lo que ha propiciado un canal de información que ha hecho llegar a las distintas administraciones las inquietudes y propuestas del sector turístico.” (Preámbulo. Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente). A partir de la publicación de esta legislación ha girado el rumbo de actuación en la rehabilitación turística en Canarias, dado los problemas analizados y mencionados, el gobierno ha optado por mejorar y solucionar las dificultades encontradas en la puesta en práctica.

#### IV. CONCLUSIONES

En Gran Canaria, el municipio de San Bartolomé de Tirajana registra el porcentaje más alto de turistas, pero como ya hemos visto son zonas turísticas maduras que presentan una importante obsolescencia de la planta de alojamiento hotelero y del espacio público. Dicha obsolescencia incide tanto en la competitividad del destino como en su imagen y por supuesto en la satisfacción de los clientes. Por lo tanto, estas zonas precisan de un proceso de reforma y modernización constante que asegure su competitividad y sostenibilidad, siendo necesario tomar decisiones al respecto desde las administraciones públicas.

Por ello, la rehabilitación y renovación de las áreas turísticas maduras se convirtió en un elemento de relevancia de la política turística, tanto a nivel nacional como autonómico. Al respecto, hay que destacar que, a lo largo de los años se han promulgado muchas leyes y decretos, la mayoría de ellas sin



derogar las anteriores y sin evaluarlas. Sin embargo, esta situación empieza a cambiar con la aprobación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, posteriormente modificada por la Ley 9/2015, de 27 de abril. También se destacan en el trabajo los múltiples planes aprobados a fin de conseguir los objetivos planteados, tanto en los establecimientos privados como en los espacios públicos.

En resumen, en el periodo estudiado (2009-2013), las acciones de renovación acometidas en el espacio público fueron insuficientes y lejos de las expectativas marcadas, centradas en operaciones de embellecimiento antes que rehabilitaciones integrales. Esto es así, debido, por una parte, a la falta de acuerdo político que frenaba el avance pretendido y, por otra, porque las aportaciones económicas, reducidas respecto de las que se previeron inicialmente, impidieron realizar en su integridad las contenidas en los distintos planes de actuación previstos para el municipio de San Bartolomé de Tirajana. No obstante, a partir del período objeto de estudio, se ha producido un avance aún mayor en cuanto al número de actuaciones realizadas, fundamentalmente, a partir de la aprobación de las dos últimas leyes reseñadas.

## REFERENCIAS

Arias Rodríguez, D. y Ascanio Monzón, S. (2015). *El consorcio urbanístico Maspalomas-Gran Canaria*. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, Escuela de Arquitectura.

Cáceres Morales, E. y Palop Casado, J. (2007). *Estudio de las condiciones y características de la planta alojativa turística de Playa del Inglés*. Cabildo de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria, España.

Canalis, X. (2010). *La reconversión de destinos maduros avanza a trompicones*. Recuperado de [http://www.hosteltur.com/71163\\_reconversion-destinos-maduros-avanza-trompicones.html](http://www.hosteltur.com/71163_reconversion-destinos-maduros-avanza-trompicones.html)

Centro Atlántico de Pensamiento Estratégico, CAPTE, (2014). *Informe CATPE sobre la competitividad turística de Canarias: Propuestas para un aumento del poder competitivo de la oferta turística del Archipiélago Canario*.

Convenio de colaboración, 2009. Resolución de 23 de enero de 2009, de la Secretaría de Estado de Turismo, por la que se publica el, entre el Instituto de Turismo de España, la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo Insular de Gran Canaria y el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana para la Rehabilitación de las Infraestructuras Turísticas de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas.

Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.

Garzón Beckmann, A. (2011). *Condicionantes de la competitividad turística grancanaria*, Editorial Círculo Rojo, Las Palmas.

Garzon Beckermann, A. (2012). Rehabilitación de infraestructuras turísticas. Recuperado de <http://www.antonioagarzon.com/2012/09/rehabilitacion-de-infraestructuras-turisticas/>

Garzon Beckermann, A. (2014). Consenso, principal reto turístico del 2014. Recuperado de <http://www.antonioagarzon.com/2014/01/consenso-principal-reto-turistico-del-2014/>

Gobierno de Canarias (2008). Acuerdo por la competitividad y la calidad del turismo en Canarias 2008-2020. Recuperado de

[http://www3.gobiernodecanarias.org/aciisi/obidic/files/acuerdo\\_competitividad\\_calidad\\_turismo\\_canarias\\_2008-2020.pdf](http://www3.gobiernodecanarias.org/aciisi/obidic/files/acuerdo_competitividad_calidad_turismo_canarias_2008-2020.pdf)

Ley Orgánica 10/1982, de 10 de agosto, de Estatuto de Autonomía de Canarias.

Ley 6/2001, de 23 de julio, de Medidas Urgentes en materia de ordenación del territorio y del turismo de Canarias. En el Boletín Oficial de Canarias.

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.

Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo.

Ley 2/2012, de 8 de mayo, de ampliación temporal 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, en cuanto a los límites que establece al otorgamiento de las autorizaciones turísticas.

Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias. En Boletín Oficial del Estado.

- Ley 9/2015, de 27 de abril, de modificación de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, y de otras leyes relativas a la ordenación del territorio, urbanismo, medio ambiente, y asimismo de la Ley 4/2014, de 26 de junio, por la que se modifica la regulación del arbitrio sobre importaciones y entregas de mercancías en las Islas Canarias.
- Lobeira Alcaraz, M. Á. (2012). *Regeneración de destinos turísticos. Tres casos de estudio en España*. Trabajo Fin de Master. Universidad Internacional de Andalucía.
- Memoria Consorcio de Maspalomas (2009). *Propuesta de actuaciones a realizar durante 2010-11, derivadas del Plan Rehabilitación de Infraestructuras*.
- Montesdeoca, J. (2014). El Consorcio del Sur afronta las últimas obras tras una inversión de 13 millones. Recuperado de <http://www.laprovincia.es/gran-canaria/2014/06/27/consorcio-sur-afronta-ultimas-obras/617007.html>
- Patronato de Turismo de Gran Canaria (2015). *Estadísticas turísticas por zonas*. Disponible en: [http://www.grancanaria.com/patronato\\_turismo/Estadisticas-Turisticas-por-Zonas.53388.0.html](http://www.grancanaria.com/patronato_turismo/Estadisticas-Turisticas-por-Zonas.53388.0.html)
- Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad del sector turístico de San Bartolomé de Tirajana Maspalomas Costa Canaria, (PMMS, 2013).
- Plan de Rehabilitación de las Infraestructuras Turísticas de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas (PRITSBT, 2009). Consorcio de Maspalomas.
- Resolución de 28 de marzo de 2014, que prorroga el periodo de ejecución y justificación de actuaciones del Consorcio Urbanístico para la Rehabilitación de las Zonas Turísticas de San Agustín, Playa del Inglés y Maspalomas.
- Rodríguez, I., y Such, M. P. (2014). La política turística española de apoyo a la renovación y reestructuración de destinos turísticos maduros: una valoración a partir de las experiencias piloto recientes. *ACE-Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 9, 437-466.
- Santos China, M. C., Simancas Cruz, M. R. y Hernández Martín, R. (2013). Incentivos económicos a la renovación de alojamientos turísticos: el mercado de derechos materializables en plazas alojativas. *Cuadernos de Estudios Empresariales*, 23, 11- 26.
- Simancas Cruz, M. R., de Souza Iglesias, A., y Núñez, C. M. (2010). La renovación de los espacios públicos de las áreas turísticas consolidadas en Hernández Martín, R y Santana Talavera, A. (coord.). *Destinos turísticos maduros ante el cambio. Reflexiones desde Canarias*. Instituto Universitario de Ciencias Políticas y Sociales. Universidad de La Laguna, 183-213.