

Ocio, turismo y política urbanística en los conjuntos históricos (BIC). Vegueta y Triana en Las Palmas de Gran Canaria (España)

Leisure, tourism and urban policy in the historical sites (BIC). Vegueta and Triana in Las Palmas de Gran Canaria (Spain)

CRISTIAN DAVID ORTIZ-GARCÍA¹  0000-0003-3043-1402

JUAN MANUEL PARREÑO-CASTELLANO²  0000-0002-1082-456X

VÍCTOR JIMÉNEZ BARRADO³  0000-0001-7064-7465

¹Departamento de Geografía – IATEXT, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, C/ Pérez del Toro, 1, 35004 Las Palmas de Gran Canaria, Las Palmas, cristiandavid.ortiz@ulpgc.es.

²Departamento de Geografía – IATEXT, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, C/ Pérez del Toro, 1, 35004 Las Palmas de Gran Canaria, Las Palmas, juan.parreno@ulpgc.es

³Departamento de Geografía – IATEXT, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, C/ Pérez del Toro, 1, 35004 Las Palmas de Gran Canaria, Las Palmas, victor.jimenez@ulpgc.es

Resumen

Los cascos históricos se han convertido en espacios cada vez más demandados por los turistas, lo que genera tensiones con su función residencial tradicional. Su desarrollo turístico, en parte, está impulsado por las políticas turísticas y urbanísticas aplicadas en estas áreas. Los barrios históricos de Vegueta y Triana constituyen ejemplos relevantes de este fenómeno en un contexto insular y ultraperiférico. Ambos atraviesan un proceso acelerado de turistificación.

En este trabajo se analiza el desarrollo turístico de Vegueta y Triana, con especial atención a su oferta alojativa y complementaria, así como a las políticas urbanísticas ejecutadas. Se evalúa el grado de especialización turística mediante indicadores cuantitativos, para identificar las principales características de la oferta y medir su impacto sobre la función residencial. Se concluye que ambos barrios representan casos paradigmáticos de la construcción de un destino turístico propiciado por la acción pública y basada en la valorización del patrimonio y el desarrollo terciario previo.

Palabras clave: turistificación, conjunto histórico, patrimonio urbano, planificación urbana, Vegueta-Triana.

Fechas • Dates

Recibido: 2025.09.25

Aceptado: 2026.03.10

Publicado: 2026.05.22

Autor/a para correspondencia Corresponding Author

Cristian David Ortiz-García
cristiandavid.ortiz@ulpgc.es

Abstract

Historic city centers have increasingly become sought-after destinations for tourists, generating tensions with their traditional residential function. Their tourism development is, in part, driven by tourism and urban planning policies implemented in these areas. The historic neighborhoods of Vegueta and Triana serve as significant examples of this phenomenon within an insular and outermost regional context. Both are currently undergoing an accelerated process of touristification.

This study examines tourism development in Vegueta and Triana, with a focus on their accommodation and complementary service offerings, as well as the urban planning policies implemented. The degree of tourism specialization is assessed using quantitative indicators, aiming to identify the main characteristics of the supply and measure its impact on the residential function. The study concludes that both neighborhoods represent paradigmatic cases of the construction of a tourist destination driven by public action and grounded in heritage valorization and prior tertiary-sector development.

Keywords: Touristification, Historic Ensemble, Urban Heritage, Urban planification, Vegueta-Triana.

1. Introducción

Los conjuntos históricos (CH) se caracterizan por la existencia de procesos diferenciados desde la década de los ochenta. Dependiendo del caso y etapa, podemos advertir la presencia de procesos de vaciamiento, rehabilitación, refuncionalización, renovación, crecimiento inmobiliario, terciarización y turistificación (Troitiño Vinuesa, 2003; Campesino, 2024-B). Entre estos procesos, dos son especialmente significativos por su efecto en la desnaturalización del propio conjunto histórico: la conversión en espacios para el ocio, debido al crecimiento de la restauración y el ocio nocturno; y el desarrollo de la función turística.

Lo primero fue un proceso gradual, pero más acentuado desde la última década del siglo XX y principios del XXI. La recuperación de los espacios públicos y privados en muchos CH desde finales del siglo pasado facilitó la aparición de estas funciones. El cambio en los hábitos de consumo y las formas de ocio desde los ochenta en España propició este proceso, al que simultáneamente colaboró el crecimiento del turismo urbano-cultural (Richards, 2018). A principios de los noventa, la Organización Mundial del Turismo estimaba que esta modalidad turística suponía el 37 % del turismo internacional. Estudios más recientes han ratificado un porcentaje incluso algo mayor (UNWTO, 2018).

Con la globalización del turismo en los tres últimos lustros, las cifras de visitantes y turistas han crecido rápidamente en algunos CH españoles, aumentando el número de hoteles y viviendas de uso turístico dentro del propio tejido histórico (García-Hernández et al., 2017). Como consecuencia, se aprecian indicios de sobreexplotación turística, especialmente en ciudades con una riqueza patrimonial reconocida por la UNESCO (Almeida-García, 2022), o en aquellas plenamente consolidadas en las rutas turísticas.

A su vez, el volumen de negocio generado por el binomio ocio-turismo en CH ha implicado la subida de los precios inmobiliarios y ha puesto en marcha procesos de gentrificación turística, ahondando el fenómeno de la turistificación y la terciarización.

En el caso de Canarias, la turistificación de los CH se presenta de forma tardía y concentrada. A pesar de que el archipiélago es un destino turístico internacional masivo de sol y playa desde la década de los sesenta –con cifras de llegadas en torno a los 15,5 millones en 2024 (Instituto Canario de Estadística, 2025)–, el turismo urbano cultural sigue siendo un nicho poco explotado; y ni siquiera lo es como recurso complementario de la actividad turística de sol y playa (Ortiz García, 2024).

La declaración de San Cristóbal de La Laguna como Patrimonio Mundial (1999) ha cambiado en parte esta situación en la isla de Tenerife (Moreira Gregori y Galindo Jarauta, 2015). En Gran Canaria, solo el CH de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria parece atraer progresivamente más visitantes y turistas en los últimos lustros (Ortiz-García y Parreño-Castellano, 2023), y eso que la ciudad es un destino turístico costero de importancia desde la década de los sesenta (Domínguez-Mujica *et al.*, 2008). En este último caso, el incremento de los cruceros está suponiendo un gran crecimiento de los excursionistas en su CH (Amaro y Battino, 2021; Goycoolea y Amaro, 2015).

En estos dos casos, la reciente turistificación viene precedida por un proceso de mercantilización del espacio público y privado vinculado al ocio, mediante la restauración y el comercio, y, en menor medida, por actividades culturales. Este hecho induce a pensar que la incorporación de los CH en Canarias a las dinámicas globales del turismo urbano cultural se apoya en la creación previa de un recurso turístico, basado en la restauración y el ocio nocturno, lo que se suma al recurso patrimonial.

Algunos de los análisis sobre el desarrollo del ocio y el turismo urbano cultural en CH han destacado la diversidad de agentes y factores concomitantes (Calle Vaquero, 2019). En este artículo, centrado en los CH de Vegueta y Triana en Las Palmas de Gran Canaria, abordaremos esta cuestión desde el análisis de la incidencia de la planificación urbanística en los procesos de terciarización y turistificación. Si bien el desarrollo del ocio y el turismo se relacionan con las estrategias de propietarios inmobiliarios y agentes sectoriales, hay que destacar el papel que la planificación pública ha desempeñado al respecto, estando al servicio de un concepto productivo.

En consecuencia, el objetivo principal de esta investigación es conocer el nivel de implantación turística en los BIC de Vegueta y Triana y qué relación tiene con la planificación urbanística. Para ello, los objetivos específicos son analizar (1) la presencia de la restauración y el turismo en la zona, (2) la sucesión de los diferentes modelos de intervención impulsados con la aprobación de los planes especiales de protección y reforma interior de 1985, 2001 y 2018; y (3) el modo en que la acción urbanística ha primado el uso productivo y la mercantilización del espacio público y privado frente al carácter residencial.

La elección de Vegueta y Triana como estudio de caso se justifica por su carácter representativo dentro de los conjuntos históricos insulares macaronésicos. Se trata del núcleo fundacional de una gran ciudad atlántica, doblemente declarado BIC, inserto en un destino turístico maduro de sol y playa donde, sin embargo, la turistificación de los cascos históricos ha sido tardía pero muy intensa en el último decenio. La combinación de su elevado valor patrimonial, la rápida expansión reciente de la oferta alojativa y restaurativa y la larga trayectoria de planificación específica convierten a Vegueta y Triana en un laboratorio idóneo para analizar cómo la acción urbanística orienta los procesos de terciarización y turistificación, ofreciendo resultados extrapolables a otros centros históricos insulares del Atlántico medio.

La terciarización y turistificación de Vegueta y Triana no solo reconfiguran los usos del suelo, sino que están produciendo profundas implicaciones sociales. El avance de la oferta alojativa y restaurativa desplaza progresivamente la función residencial y fragmenta el tejido vecinal, dificultando la reproducción de las redes de apoyo y de la vida cotidiana. Al mismo tiempo, la intensificación de los usos recreativos genera impactos ambientales —en particular, contaminación acústica y sobreocupación del espacio público— que tensionan la convivencia entre residentes, visitantes y agentes económicos. Estos procesos contribuyen, en última instancia, a una redefinición de las identidades barriales, en la que las formas tradicionales de apropiación del patrimonio ceden ante lógicas de consumo turístico, planteando dudas sobre la sostenibilidad social del modelo de desarrollo impulsado.

Con estos objetivos, el presente artículo se estructura del siguiente modo: tras un apartado en el que se exponen las líneas generales de intervención pública en los CH españoles desde una perspectiva histórica y los principales indicadores de turistificación, presentaremos el área de estudio y los aspectos metodológicos del trabajo, para luego hacer mención de los principales resultados. Estos se han dirigido al estudio del nivel de turistificación y de las políticas urbanísticas desarrolladas en el área de estudio y al análisis de los principales procesos que se han puesto en marcha en ambos CH.

2. Planificación urbanística, ocio y turismo. Una relación controvertida

2.1. Ciclos de intervención en los conjuntos históricos: del olvido a la mercantilización

Los CH españoles han padecido en los últimos 75 años una secuencia de enfoques contradictorios. Al menos se distinguen tres etapas (Martínez, 1997), con origen en la situación de olvido, abandono, deterioro urbano y degradación social de los años 50.

En primer lugar, en el contexto del urbanismo positivista de los años 60, las primeras intervenciones en los CH fueron de “limpieza neohigienista”, demolición y renovación arquitectónica, resucitando los Proyectos de Reforma Interior del tránsito del XIX al XX en grandes ciudades. El desarrollismo urbano traslada las prácticas inmobiliarias especulativas desde los ensanches y polígonos periféricos a la ciudad histórica (Camposino, 2014), cuyo deterioro y abandono favorece el primer proceso de mercantilización del patrimonio edificado, huérfano de protección legal por el franquismo y desahuciado por las determinaciones de los Planes Generales.

La segunda etapa se inicia con la democracia en España y las transferencias competenciales en patrimonio cultural (1983), que los cabildos insulares canarios asumen desde 1988, de forma compartida con el gobierno regional (López, 2012).

La desarrollista Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 determinó la redacción de Planes Especiales para la ordenación y protección de recintos y conjuntos artísticos, lo que permitió disponer de un primer instrumento municipal para la planificación y la gestión patrimonial (Camposino, 1989).

El compromiso europeo con la regeneración del patrimonio edificado (1982) traslada a España el concepto y la práctica de la rehabilitación integrada, que arranca con el Real Decreto 2329/1983 sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano. Como instrumento ges-

tor estableció las Áreas de Rehabilitación Integral (Tapia-Gómez, 2021), cuyas oficinas técnicas no llegaron a tener efectividad hasta finales de los noventa y principios del siglo XXI.

En la dinámica rehabilitadora, Tomé (2007) distingue dos fases: en los años 80 se desarrolla un concepto de rehabilitación de mínima intervención, lo que serviría para adaptar y conservar la estructura material del patrimonio construido. En este periodo el sector público es protagonista y se enfoca a la restauración de elementos visibles. En los 90, el modelo público se perfecciona y profundiza mediante planes y proyectos que sobrepasan lo estético y fijan metas sociales, funcionales y ambientales; aunque la participación privada empieza a desvirtuar el modelo, pues sus prioridades se alinean más con la rentabilidad. Sin embargo, pese a que “la rehabilitación del patrimonio es concebida como el objetivo máximo de la planificación y de la gestión urbanas” (Campesino, 1989, p. 11), su fracaso, además de las limitaciones presupuestarias, radica en que la política de rehabilitación ha operado como una estrategia coyuntural vinculada a períodos de crisis urbana. Asimismo, su enfoque técnico ha priorizado una dimensión morfológica sobre las consideraciones sociales y funcionales.

Por ello, esta etapa rehabilitadora ha tenido un resultado limitado al no frenar o revertir efectos negativos como la despoblación, el empobrecimiento, la gentrificación, el aislamiento o la pérdida de vitalidad funcional (Santamaría, 2013). La conservación o deterioro de los CH se ha visto condicionada por la capacidad de gestión municipal, y por sus tensiones entre intereses culturales y económicos (Calderón, 2007).

En 1985, se aprueba la Ley del Patrimonio Histórico Español (LPHE), –aún vigente–, que crea el marco legal de referencia para que las comunidades autónomas redacten las suyas. La LPHE establece en su artículo 20.1. la obligatoriedad de que los CH declarados redacten Planes Especiales de Protección del Patrimonio. Durante las décadas de los 80 y 90, aparece una trilogía de planes especiales: Planes Norma; Planes Programa y Planes Gestión. Es muy importante señalar que la eclosión del turismo cultural de corte patrimonial y urbano se da en España a comienzos de los años 90, condicionando las políticas de protección patrimonial y urbanística de los CH.

La tercera etapa ya se enmarca en el siglo XXI, y especialmente en la última década, caracterizada inicialmente por la terciarización administrativa (pública y privada) de los CH. A esta le acompañan otras reconversiones funcionales y especializaciones productivas, en su carácter residencial, turístico y comercial (Torres, 2013). La primera, caracterizada por la reconquista del espacio más emblemático de la ciudad por las clases socioeconómicas más pudientes (gentrificación); la segunda, por el turismo cultural, que ha migrado a un turismo de masas y ha desembocado en turistificación de los CH. Son extremos los casos de tematización (disneyficación), con graves tensiones entre promoción inmobiliaria y aparición de vivienda turística y ausencia de vivienda residencial. Y, la tercera, consecuencia de la anterior, la nueva terciarización comercial, al ser sustituido el tejido tradicional por los actores internacionales y franquiciados.

Según Campesino (2003), la explotación del patrimonio cultural sigue una lógica cuantitativa que no siempre garantiza su sostenibilidad ni su integración con la planificación urbanística. La pretendida Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, además de ser contradictoria, es todavía inoperante.

De este modo, partiendo del olvido y tras décadas marcadas por vaivenes en el uso, la planificación y la gestión de los CH, estos espacios son ahora objetos de deseo (Carrión, 2005) y de promoción inmobiliaria (Álvarez, 2024), donde el turismo desempeña un papel central.

2.2. Indicadores de turistificación y terciarización de los conjuntos históricos

Existen múltiples artículos que miden la especialización turística a través de indicadores. Encontramos trabajos científicos que recopilan indicadores de turistificación usados por autor y lugar de aplicación (Chamizo-Nieto et al, 2022; Leka et al., 2025) o que evalúan su uso para diferentes casos. Hay indicadores más comúnmente usados para ciertos tipos de destino, y en el caso de los CH encontramos que, en España, las primeras investigaciones sobre la relación entre turismo y patrimonio se realizaron para ciudades como Madrid, Granada o Toledo (Troitiño Vinuesa, 1995 y 1998; Calle Vaquero, 2002). Es en estos estudios donde comienza a constatarse una preocupación por el uso de indicadores que permitan valorar este proceso de turistificación.

En cuanto al desarrollo de la función turística, un primer grupo de indicadores se basa en la medición de la concentración y el origen de los turistas, ya que la transformación turística está “determinada por el volumen y características de la afluencia de visitantes” (Calle Vaquero, 2019). Un segundo grupo se cimenta en el número, evolución y densidad de las plazas alojativas (Ortiz García, 2024), auspiciado por el incremento de plazas que han supuesto plataformas P2P (Arias y Quagliari, 2016) y que, dependiendo de su porcentaje, puede generar un conflicto con el uso residencial (Yrigoy, 2020). En tercer lugar, existen indicadores cualitativos que suelen partir de información sobre percepción y satisfacción de los visitantes y residentes (Parreño-Castellano et al., 2023).

En cuanto a indicadores sobre terciarización o desarrollo del ocio, los más comunes son los que miden las transformaciones de la estructura comercial (Morais, 2012; Yamamura et al., 2006). En este caso, se usan variables como el desvanecimiento de negocios locales (González y Waley, 2013), la sustitución del comercio local por grandes franquicias (Chamizo-Nieto et al, 2022) o por servicios más orientados a la actividad turística (Knafo, 1996; Rodríguez Miyares y Rudolf, 2019; López Villanueva y Crespi Vallbona, 2021), el auge de la oferta de restauración (Ortiz-García y Parreño-Castellano, 2023) o la proliferación de tiendas de alta gama (Lees et al., 2008).

En el caso específico de CH en espacios insulares, los estudios son escasos. Se extrapolan los mismos indicadores, a pesar de que estos procesos parecen ser más rápidos y tener un mayor impacto territorial fuera de los espacios continentales. En la siguiente tabla se presenta una selección, diferenciando aquellos que consideran los espacios insulares en su conjunto y los que se centran en CH en espacios insulares (ver tabla 1).

Tabla 1. Indicadores de turistificación aplicados en espacios insulares o en sus conjuntos históricos

	Indicadores	Ámbito(s)	Autor(es)
	Distribución espacial de vivienda turística, plazas alojativas.	Mallorca, Islas Baleares	Coll-Ramis et al., 2023
ISLAS	Fenómeno “home-sharing” y alquiler turístico.	Islas griegas, Grecia	Boutsioukis et al., 2019.
	Afluencia y ocupación turística, distribución espacial de alojamiento turístico.	Santorini, Cícladas	Leka et al., 2025.
	Distribución espacial de alojamiento turístico, comportamiento de reservas de alojamiento en plataforma.	Santorini, Cícladas	Staiano et al., 2023.
	Afluencia turística, evolución demográfica, musealización, alojamientos, restauración.	Capri, Campania	Russo, 2019.
	Percepción residente	Santiago, Cabo Verde	Canalejo et al., 2012.
	Cambio demográfico, distribución espacial de alojamiento turístico, plazas alojativas, musealización.	Dalt Vila, Islas Baleares	González-Pérez y Novo-Malvárez, 2022.

	Indicadores	Ámbito(s)	Autor(es)
CONJUNTOS HISTÓRICOS EN ISLAS	Políticas municipales, afluencia cruceristas.	Olbia, Cerdeña	Amaro García, 2021.
	Evolución demográfica, evolución de actividad comercial, percepción residente.	Murano, Véneto	Bertocchi y Ferri, 2021.
	Políticas municipales, afluencia turística, afluencia cruceristas, pernoctaciones, evolución comercial de negocios turísticos, percepción del residente.	Cagliari, Cerdeña	Leccis, 2023.
	Percepción del residente.	Angra do Heroísmo, Azores	Vareiro y Mendes, 2015
	Viviendas ofertadas en Airbnb, percepción del residente.	Santa Cruz de Tenerife, Canarias	García-Hernández et al., 2020.
	Distribución espacial de alojamiento turístico, plazas alojativas.	San Cristóbal de La Laguna, Canarias	Ortiz García, 2024.
	Distribución espacial de alojamiento turístico y de oferta restaurativa, plazas alojativas.	Angra do Heroísmo, Azores	Ortiz-García y Parreño-Castellano, 2024.
	Distribución espacial de vivienda turística, percepción residente.	Las Palmas de Gran Canaria, Canarias	Parreño-Castellano et al., 2023.
	Viviendas ofertadas en Airbnb.	Santa Cruz de Tenerife, Canarias	Hübscher et al., 2020.

Fuente: referencias indicadas. Elaboración propia.

3. Área de estudio y aspectos metodológicos

Con una superficie aproximada de 140 y 54 ha, Vegueta y Triana son los CH en los que se centra este estudio (ver figura 1). Ambos barrios son el germen de Las Palmas de Gran Canaria, la primera ciudad colonial atlántica de la corona de Castilla, fundada en 1478 (Lobo Cabrera, 1991). A este hecho se suma que ambos tienen una vinculación con la época de los descubrimientos; que sus planos urbanos anteceden al modelo urbano español desarrollado en América tras la aprobación de las Leyes de Indias (1542) (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, 1997); y que mantienen un rico patrimonio arquitectónico (Herrera Piqué, 1997).



Figura 1. Localización y delimitación de los barrios de Vegueta y Triana

Fuente: P.E.P. Vegueta-Triana, 2018, p. 78. Elaboración propia.

En concreto, el emplazamiento de Vegueta coincide con el primer campamento castellano que se instaló en la isla para su conquista, junto al Barranco de Guinguada. Hoy alberga edificios históricos, en su mayoría de los siglos XVI y XIX, con una mezcla de estilos gótico, renacentista, barroco y neoclásico constituyendo una muestra de arquitectura colonial, motivo por el que fue declarado en 1973 Bien de Interés Cultural (BIC) en la categoría de conjunto histórico. Por su parte, Triana, emplazada en la otra orilla del barranco, es la mejor expresión de la arquitectura burguesa

de la ciudad, desarrollada entre los siglos XIX y las primeras décadas del siglo XX, motivo por el que alberga edificios de estilo modernista, art déco y neoclásico. Contiene, además, desde el siglo XIX, la arteria comercial de la ciudad (Calle Mayor de Triana), otro de los motivos por los que fue declarado BIC en 1993. Ambos barrios atesoran, además, algunas de las instituciones culturales y museísticas más importantes de la ciudad. Su importancia histórica, su plano y su valor cultural y patrimonial han llevado a que varias instituciones y asociaciones, en particular la Plataforma Ciudadana Reivindicativa (fundada en 2023), hayan reclamado su declaración como Patrimonio Mundial por la UNESCO.

En ambos núcleos la restauración y el turismo fueron actividades de baja impronta hasta la primera década del presente siglo. Anteriormente, en Vegueta, y en menor medida en Triana, se habían desarrollado servicios relacionados con la administración de justicia (Parreño Castellano y Díaz Hernández, 2014). En Triana, el desarrollo del comercio al por menor en el entorno de su calle Mayor le dio una impronta al barrio. Desde la década de los noventa, la función comercial ha cobrado mayor relevancia con la llegada de las franquicias, lo que ha convertido a parte del barrio en una zona comercial abierta, donde se ubican sedes bancarias e inmuebles ligados a la administración pública.

En este escenario, en los últimos tres lustros ha aumentado la restauración. Con esta terciarización del espacio, se han sumado turistas y excursionistas, por lo que tanto Triana como Vegueta parecen atravesar un proceso de turistificación inconcluso.

Para el análisis de ambos CH y, con base temporal en enero de 2024, primero se estudia su oferta turística y restaurativa a partir de la información proporcionada por el registro de alojamientos turísticos del Gobierno de Canarias, actualizado mediante el trabajo de campo y el registro de la oferta de restauración del Patronato de Turismo del Cabildo de Gran Canaria. Además, se consulta el padrón acorde a las secciones censales del área de estudio. En segundo lugar, se estudian los planes urbanísticos que afectan a la zona.

La metodología se compone de las siguientes etapas: 1) selección y depuración de las viviendas de uso vacacional, del resto de la oferta alojativa y restaurativa ubicadas en los BIC de Vegueta y Triana, junto con la creación de la base de datos y el análisis estadístico; 2) geolocalización en un sistema de información geográfica para su análisis territorial; 3) medición del nivel de turistificación a partir de indicadores cuantitativos, tales como el tamaño promedio de los alojamientos (en base al número de plazas de cada unidad alojativa), la construcción de una ratio (para relacionar entre el número de plazas o locales restaurativos y el de residentes empadronados) o el índice de densidad territorial (número de unidades por cada 100 habitantes) y, por último, 4) estudio de planes urbanísticos que hayan afectado al desarrollo de la terciarización.

4. Resultados

4.1. Un desarrollo turístico reciente: Vegueta y Triana

En función de los datos del primer cuatrimestre de 2025, en los BIC de Vegueta y Triana, la oferta alojativa, clasificados en base a los Reglamentos de la Actividad Turística de Alojamiento en Canarias y de Vivienda Vacacional (Tabla 2), se compone fundamentalmente de viviendas vacacionales y de hoteles y casas emblemáticas, tres fórmulas alojativas de nueva/ implantación. Con

la excepción de una pensión (que se mantiene como establecimiento transitorio en el reglamento canario) y el histórico Hotel Madrid, la oferta es muy reciente.

Tabla 2. Categorías hoteleras y extrahoteleras presentes en Vegueta y Triana

	Categoría	Especificidad	Unidades de alojamiento
Hotelero	Establecimientos turísticos de alojamiento que ofrece los servicios de alojamiento y alimentación		
	Hotel	Seis categorías identificables de una a cinco estrellas y una superior de cinco estrellas gran lujo.	1 con cuartos
	Hotel Urbano	Ubicado en suelo urbano consolidado no turístico	1 con cuartos
	Hotel Emblemático	Ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de Canarias	1 con cuartos
Extrahotelero	Establecimientos turísticos de alojamiento que ofrece servicio de alojamiento acompañado o no de otros servicios complementarios		
	Casa Emblemática	Inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de Canarias y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.	1 completa
	Vivienda Vacacional	Comercialización de vivienda equipada en condiciones de uso inmediato, cuya ocupación no implique cambio de residencia por parte de la persona usuaria. Puede ser comercializado por las personas propietarias o las personas físicas o jurídicas, cuya actividad profesional, principal o no, consista en la cesión a título oneroso del uso y disfrute de las viviendas. Deben estar excluidas de suelo turístico.	1 completa

Fuente: Decreto 142/2010 y Decreto 113/2015. Elaboración propia

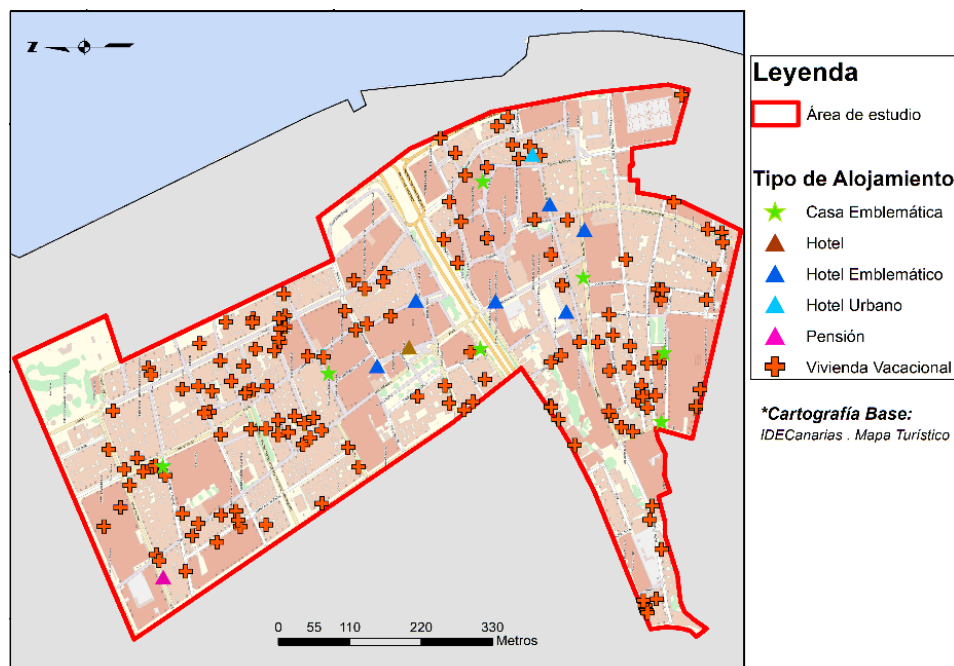
La vivienda vacacional es el alojamiento predominante, con 1.362 plazas en 265 establecimientos. Su crecimiento es vertiginoso, pues, tanto en número de establecimientos como de plazas, las cifras llegan al doble de las existentes en 2023 (Ortiz-García y Parreño-Castellano, 2023).

La zona se caracteriza también por la escasa relevancia de hoteles urbanos, con dos establecimientos de baja categoría y una mayor presencia de hoteles y casas emblemáticas (6 y 7 establecimientos, respectivamente), con 393 plazas. Ambas categorías tienen en común que deben emplazarse “en un suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias” (Decreto 142/2010), por lo que se adaptan a las características patrimoniales de ambos BIC. Los primeros establecimientos emblemáticos aparecieron a finales de 2011, ocupando casonas, palacios nobles o casas señoriales rehabilitadas y siendo, en la mayor parte de los casos, establecimientos boutique. Actualmente existen numerosos proyectos para dar acogida a nuevos alojamientos, en torno a la actividad turístico/cultural, por lo que se trata de una fórmula alojativa que seguirá creciendo.

La zona se caracteriza por una oferta de establecimientos de tamaño reducido. Los de un mayor tamaño medio son los hoteles emblemáticos (41 camas por unidad), mientras en las casas emblemáticas y viviendas vacacionales, este promedio se reduce (10,3; y 5).

El menor tamaño de la oferta en Vegueta y Triana se relaciona con su mayor dispersión territorial. Tan solo en la calle comercial de Triana existe una menor presencia (Figura 2). En el resto del tejido aparecen establecimientos, si bien las casas y hoteles emblemáticos se concentran en las zonas de mayor valor patrimonial (donde se han salvado las dificultades para la renovación inmobiliaria asociadas a su nivel de protección).

Figura 2. Alojamientos localizados en la zona de estudio por tipología



Fuente: registro de alojamientos turísticos - Gobierno de Canarias. Elaboración propia.

La importancia de la oferta se manifiesta a través de distintos indicadores. Según la relación entre el número de plazas y el de residentes empadronados, la ratio alcanza el valor de 19,9 plazas/100 habitantes, valor en casi 8 puntos superior al registrado en 2023 (Ortiz-García y Parreño-Castellano, 2023). Destaca el valor alcanzado en Vegueta (34,4 plazas/100 residentes). Además de los alojamientos, el desarrollo turístico de ambos barrios viene dado por la presencia continua de visitantes que se alojan en otras zonas.

El desarrollo de la oferta alojativa va de la mano de la presencia creciente de actividades de ocio. Además del aumento de comercios turísticos (tiendas de souvenirs, boutiques, agencias...), ha crecido notablemente en los últimos años la restauración. Basándonos en datos de 2022, en la zona se alcanzan 224 establecimientos (Ortiz-García y Parreño-Castellano, 2023), lo que da lugar a una densidad de 2,5 locales/100 habitantes, un valor que refleja una demanda superior a la que genera la población residente en ambos barrios. La distribución territorial de la restauración está relacionada con las principales áreas de valor patrimonial y la presencia de plazas y calles peatonalizadas de segundo orden jerárquico (Figura 3).

En todas estas zonas, el espacio público está, en una elevada proporción, ocupado por terrazas explotadas durante todo el año. A ello se suma la ocupación de plazas y la apertura de nuevas terrazas en azoteas.

Junto a ello, se han creado centros de ocio en edificios rehabilitados, como el centro comercial Monopol, en Triana, además de otros que están en proceso de adecuación como el centro gastro-

nómico de la Casa Falcón, dentro de un antiguo hotel de estilo colonial del siglo XIX. Se trata de una oferta diversa orientada a los residentes y a visitantes nacionales y extranjeros, por lo que se ofrece con unos estándares de calidad ajustados a los requerimientos de los turistas.

4.2. Políticas urbanas de intervención en Vegueta y Triana: entre la renovación y la protección patrimonial

Desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1962 las políticas urbanísticas desarrolladas en Vegueta y Triana se ha instrumentalizado a través de varios documentos de planificación general. Los sucesivos planes muestran concepciones diferenciadas sobre el rol que los CH deben desempeñar, apreciándose planteamientos dispares que posicionan la acción urbanística entre la protección patrimonial y la renovación edificatoria.

Tras la aprobación de la Ley del Suelo de 1956, la intervención urbana en Vegueta y Triana se realizó en el marco PGOU que fue aprobado en 1962. En un contexto previo a su declaración como BIC, la actuación municipal respondió a los principios desarrollistas de la época, priorizando la rentabilidad derivada de la mercantilización del espacio sobre la conservación del patrimonio. Este modelo de intervención era anacrónico desde su origen, ya que había comenzado una nueva sensibilidad patrimonial, reflejada en la Carta de Atenas de 1964 y, más claramente, en la Carta Europea del Patrimonio Arquitectónico del Consejo de Europa de 1975.

El PGOU de 1962, si bien no introdujo modificaciones en los trazados urbanos, aprobó ordenanzas que incrementaron la edificabilidad de las parcelas. En las zonas de mayor valor patrimonial de Vegueta se establecieron los niveles más bajos, en torno a $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$, mientras que en la fachada exterior hacia el mar y en las principales calles de Triana (Mayor de Triana y San Bernardo), se alcanzaron edificabilidades de $17,5$ y $19,85 \text{ m}^3/\text{m}^2$, respectivamente. Esto favoreció la renovación edificatoria y, con ella, la pérdida de parte del patrimonio inmobiliario, facilitada por la inexistencia de un catálogo de protección.

Este plan también contribuyó al aislamiento de ambos barrios respecto al mar. Impulsó la construcción de un asentamiento sobre terrenos ganados al litoral en Triana (Cidelmar), así como de una autovía que separó Vegueta de la costa. A ello se sumó el entubamiento del Barrancode Guiniguada y la construcción de otra autovía sobre él, lo que supuso la pérdida del sentido histórico y patrimonial. Una operación que los descontextualizó como primeros asentamientos coloniales castellanos en el Atlántico.

No será hasta la aprobación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI), en 1985, cuando se produzca un cambio sustancial en la política urbanística aplicada en estos barrios. En el marco de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español se impulsó una acción pública que reconocía y valoraba los aspectos patrimoniales de ambos.

El PEPRI de 1985 se aprobó con el objetivo principal de frenar la pérdida patrimonial en los dos barrios y mejorar el espacio público mediante actuaciones de reforma interior. Se aprobó un extenso catálogo de protección, que sería posteriormente ampliado con la entrada en vigor del PGOU de 1989. Paralelamente, se redujo la edificabilidad en los edificios no protegidos: a $3,3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ en Vegueta y a $4,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ en Triana, salvo en el entorno de las calles Mayor de Triana y San Bernardo, donde se establecieron valores de hasta $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$. A pesar de esta reducción, en Triana se permitió la construcción de hasta seis plantas sobre rasante, y hasta siete en la zona comercial.

Posteriormente, con la entrada en vigor de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, y en el contexto del nuevo Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de 2001, se aprobó un nuevo PEPRI para Vegueta y Triana, que ahondó en la protección de los CH. Este plan, fundamentado en objetivos ambiciosos, planteaba una concepción más integral de la intervención urbanística que combinara la conservación del patrimonio y del carácter de ambos barrios con estrategias de dinamización, lo que incluía la atracción de inversiones públicas y privadas y acciones de mejora ambiental para revertir la pérdida demográfica.

El PEPRI de 2001 incorporó los grados de protección definidos en la Ley 4/1999 de Patrimonio de Canarias, y el catálogo se amplió a 582 inmuebles: 323 en Triana y 259 en Vegueta. Además, se aprobaron ordenanzas según el nivel de protección y el tipo de intervención edificatoria, distinguiendo entre las de protección (para los inmuebles catalogados), de edificación (para obra nueva) y de renovación. En el caso de los edificios protegidos, se definieron ordenanzas específicas para cada grado de protección.

El catálogo y la ampliación de las ordenanzas reflejan un enfoque urbano en la protección. Este carácter se evidencia en las ordenanzas de renovación, donde se tomaron como referencia las características del edificio protegido dominante en cada tramo de calle —según el PEPRI de 2001— para establecer criterios como altura máxima, número de plantas, configuración de áticos, patios, accesos a garajes, así como el diseño y los materiales de las fachadas.

La modificación del PGMO en 2012 culminó, en 2015, con la delimitación de Vegueta y Triana como Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API-01). A partir de esto, se introdujeron cambios en el PEPRI que sirvieron de base para un nuevo instrumento urbanístico: el Plan Especial de Protección de Vegueta y Triana (PEP) (2018), en el que se abandonó la reforma interior como principio básico de actuación y se posicionó la acción urbanística más cerca de la protección. Este plan incorporó 69 nuevos inmuebles al catálogo, eliminó 8 y modificó el grado de protección de otros 57. Además, estableció las bases para la creación de un órgano de gestión específico de los CH, que como nombra la memoria de ordenación del PEP, se estimaba necesario desde la aprobación del PEPRI. A día de hoy, no ha sido creado.

Por tanto, durante este periodo que arrancó en 1962 y en el que se han sucedido cuatro planes generales y tres planes especiales, se han desarrollado diferentes planteamientos de intervención, posicionados de forma dispar en el binomio entre la protección patrimonial y la renovación o el crecimiento edificatorio. Esta sucesión de instrumentos urbanísticos refleja una evolución desde la renovación urbana hacia una concepción más integral del patrimonio urbano. Este proceso ha transitado por una fase intermedia, centrada en la preservación del carácter patrimonial de las edificaciones, hasta consolidar un modelo que reconoce el valor histórico, cultural y urbano del conjunto. Este devenir ha dejado una impronta clara en ambos CH, especialmente en Triana, donde son frecuentes ejemplos de renovación en parcela que han generado líneas de alturas con numerosas rupturas.

4.3. Acción pública y dinámicas territoriales en Vegueta y Triana

A lo largo de más de seis décadas, los distintos planes aplicados han respondido a enfoques diversos respecto a cuestiones clave como los usos permitidos y predominantes, el modelo de movilidad, el diseño del espacio público y las acciones de revitalización. Las alternativas han repercutido directamente en los procesos territoriales desarrollados en ambos CH. A modo de síntesis, ha

habido dos tipos de estrategias de dinamización: una centrada en el desarrollo terciario y turístico, y otra basada en el desarrollo cultural y la implantación institucional en ambos barrios. Ambas opciones están interrelacionadas y coexisten a lo largo del periodo de intervención analizado.

Siguiendo a Calle Vaquero et al. (2018), quienes identifican 5 operaciones comunes en la dinamización turística de los CH, en Vegueta y Triana pueden reconocerse 4 de ellas: la realización de grandes proyectos urbanos, las intervenciones puntuales de regeneración de espacios, la creación y potenciación de grandes iconos, y la mejora de la accesibilidad y la movilidad. La musealización se inscribe en la categoría de grandes proyectos urbanos; la recuperación patrimonial puede interpretarse como regeneración puntual de espacios; algunas actuaciones en edificios emblemáticos suponen la potenciación de grandes iconos; mientras que la peatonalización es la principal acción de mejora de la accesibilidad y la movilidad. Paradójicamente, las intervenciones integrales, centradas en lo residencial y con contenido social, han tenido menor relevancia.

4.4. Indicadores de turistificación y terciarización de los conjuntos históricos

Aunque la planificación general y la especial identificaron la pérdida de población como uno de los principales problemas de los CH de Vegueta y Triana, la asignación de usos no siempre fue coherente con dicho diagnóstico.

Si bien el PGOU de 1962 no descartaba la relevancia del uso residencial, fomentó la introducción de usos hoteleros y comerciales, especialmente en las zonas con mayor edificabilidad. En las calles Mayor de Triana y San Bernardo, el uso comercial se priorizó hasta relegar la vivienda a un papel secundario.

Con la aprobación del PEPRI de 1985, el uso residencial pasó a ser el principal en ambos conjuntos históricos. Sin embargo, se consideraron compatibles los usos comercial, artesanal, administrativo y hotelero en amplias áreas. Este último se permitió incluso en zonas de alto valor patrimonial, lo que abrió la posibilidad de implantar infraestructuras alojativas en edificios históricos.

El Plan Especial de 2001 profundizó esta tendencia, favoreciendo otros usos en detrimento del residencial. Su normativa prohibió el uso residencial en planta baja en las calles principales de ambos barrios. Esto incentivó el uso vinculado a la restauración en planta baja, especialmente en áreas especializadas.

Por último, el actual PEP ha intensificado la flexibilización de usos, facilitando la implantación de oferta alojativa en prácticamente todos los edificios protegidos. Esto ha permitido la aparición de hoteles emblemáticos y ha favorecido el desarrollo de fórmulas de alojamiento en suelo urbano no turístico. Asimismo, este plan ha promovido la consolidación del uso recreativo y de ocio —especialmente de bebidas y comidas— en las principales vías peatonales y en el núcleo fundacional. En contraste con esta orientación terciaria, el PEP también ha eliminado la prohibición del uso residencial en planta baja y ha permitido que varias parcelas clasificadas como dotacionales y de equipamiento se transformen en suelo residencial.

4.5. Los cambios en los modelos de movilidad: la mercantilización del espacio público

Tras un periodo comprendido entre los años sesenta y mediados de los ochenta, durante el cual se incentivó la movilidad rodada en Vegueta y Triana y se priorizó el desarrollo de vías rápidas en su entorno, el PEPRI de 1985 marcó un replanteamiento del modelo de movilidad interna, apostan-

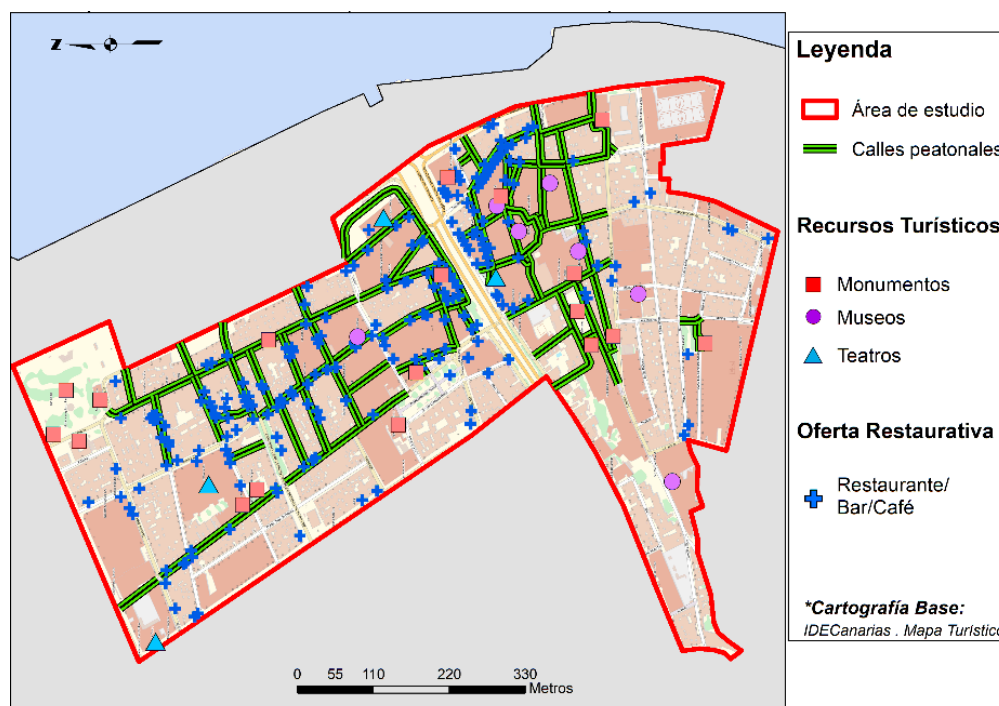
do por la peatonalización. A partir de entonces, se iniciaron las primeras actuaciones, destacando la transformación de la calle Mayor de Triana, una intervención emblemática.

Sin embargo, no fue hasta la apertura del túnel de San José —parte de la circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria— cuando se impulsaron las acciones orientadas hacia un nuevo modelo de movilidad, centrado en la mejora del transporte público y en la promoción de la movilidad peatonal. En este marco, se construyeron aparcamientos disuasorios en los márgenes de Vegueta y Triana, se habilitó un intercambiador de guaguas municipales junto al Teatro Pérez Galdós, y se intensificaron las actuaciones de peatonalización.

El PEPRI de 2001 consolidó esta estrategia, destacando mejoras ambientales y dotacionales, con la peatonalización como herramienta clave. En Triana se actuó en la zona de alta concentración comercial y patrimonial, donde la peatonalización fue prácticamente total. En Vegueta, se extendió en su mitad septentrional. Además, bajo el argumento de garantizar espacios libres para el uso vecinal, se promovió la peatonalización integral de las principales plazas. Si bien estas medidas se justificaron por la necesidad de dotar de espacios públicos de calidad, en la práctica facilitaron el auge del sector de la restauración y la proliferación de terrazas, generando una mercantilización del espacio público. Campesino (1986) ya hablaba de un “culto a las terrazas”, una acción de las políticas públicas de peatonalización al servicio y fomento de la turistificación y privatización del espacio público consentido en sinergia pública-privada, cuyos resultados son visibles en ambos CH.

El actual PEP ha profundizado en esta línea, incorporando proyectos de peatonalización en más calles y, asimismo, contempla el proyecto de eliminación de la autovía del Guinguada para la creación de un eje peatonal que reconecte ambos CH (Figura 3).

Figura 3. Espacios peatonalizados y recursos turísticos de la zona de estudio



Fuente: registro de la oferta de restauración - Patronato de Turismo del Cabildo de Gran Canaria. Elaboración propia.

4.6. La dinamización a través de la institucionalización y musealización

Hasta la aprobación del PEPRI de 1985, la estrategia de dinamización de los CH de Vegueta y Triana se centraba en el desarrollo de actividades terciarias y en la promoción del crecimiento residencial mediante procesos de renovación edificatoria. Sin embargo, la declaración de Vegueta como BIC en 1973 limitó la implantación de dichas actividades, a diferencia de Triana, cuya declaración como BIC no se produjo hasta 1990, permitiendo una mayor flexibilidad en su desarrollo urbano y funcional durante ese período.

No fue hasta la aprobación del PEPRI de 1985 cuando se adoptó una estrategia de dinamización alternativa, centrada en la implantación de instituciones y en el fomento de la oferta cultural a través del uso de edificios protegidos, en línea con los principios establecidos por la Ley estatal de Patrimonio Histórico. Ambos barrios contaban con importantes equipamientos culturales, pero la oferta siguió ampliándose. Esta red cultural consolidó la reconceptualización de Vegueta y Triana como espacios dedicados al patrimonio y la cultura.

Tras la aprobación del PEPRI de 2001, la apuesta museística se intensificó, impulsando su proyección en la escala insular. Entre las acciones destacadas figuran la apertura y ampliación de centros museísticos, algunas de las cuales llevaban aparejadas operaciones de reforma integral de inmuebles y cambios de uso (figura 3).

En paralelo, la actividad cultural ha adquirido un papel más relevante en el desarrollo turístico de la ciudad, lo que se refleja en el impulso a eventos culturales y de ocio.

Además de su consolidación como espacios culturales, desde los PEPRI de 1985 y 2001 también se optó por la revalorización del tejido edificatorio mediante la implantación de sedes institucionales. Ejemplos son la ubicación del Tribunal Superior de Justicia de Canarias y del Rectorado de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (1995) en Vegueta, así como la concentración de administraciones locales —Cabildo y Gobierno Autónomo— en el entorno de Triana.

5. Discusión y conclusiones

La coyuntura actual de los CH de Triana y Vegueta muestra que el auge de su función turística y cultural no es el resultado de una evolución espontánea u orgánica, sino más bien el efecto acumulado de una planificación pública sostenida, aunque con matices y giros, en el tiempo. A lo largo de las últimas décadas, esta acción pública ha sido responsable tanto de la conservación patrimonial como de los progresivos cambios, que finalmente han desembocado en la generación de un nuevo producto turístico en Las Palmas de Gran Canaria.

En línea con lo señalado en otros contextos por Troitiño Vinuesa (2003) o Campesino (2024-A), con la aprobación del PEPRI de 1985 se produjo un avance muy significativo en la protección patrimonial y en la regulación de las intervenciones en los CH estudiados. No obstante, se ha ido transitando desde entonces hacia un modelo urbanístico más flexible que ha derivado en una terciarización intensiva del espacio urbano, promoviendo la proliferación de usos ligados al ocio, la restauración y el alojamiento turístico. En este sentido, la estrategia municipal ha rebasado el conservacionismo y ha sido claramente transformadora (mercantilista), generando un contexto en el que la iniciativa privada ha consolidado posteriormente la turistificación.

Además, esta apuesta pública por la conversión del espacio patrimonial en turístico se ha adaptado y aprovechado de las transformaciones estructurales del mercado turístico internacional. Le favorecen la buena conectividad, el cambio en la estructura familiar de las nuevas generaciones, la preferencia de los turistas por periodos vacacionales más breves, el mayor gasto promedio por turista que esto promueve, la mayor sensibilidad patrimonial y el creciente interés por destinos turísticos culturales abordables.

En consecuencia, los CH de Triana y Vegueta funcionan como un producto turístico en el que hay una suma de nuevas infraestructuras culturales (museos, teatros, monumentos...), una extensa restauración con afecciones al espacio público y una proliferación reciente de una planta alojativa con nuevas tipologías y una alta calidad.

Los resultados del análisis coinciden con los de García-Hernández *et al.* (2017) y Calle Vaquero (2019) acerca de la presión que el turismo ejerce sobre los cascos históricos, tanto en términos de proliferación de alojamientos turísticos como de sustitución de usos residenciales. Asimismo, reflejan tendencias observadas por Yrigoy (2020) y Almeida *et al.* (2021) respecto al impacto de las viviendas de uso vacacional en la dinámica social y habitacional.

No obstante, el estudio de Vegueta y Triana muestra que, en primer lugar, en los contextos insulares, los cambios pueden ser más rápidos y pueden tener un mayor impacto territorial, en línea con investigaciones realizadas sobre Mallorca (Coll-Ramis *et al.*, 2023) o Capri (Russo, 2019).

Y, en segundo lugar, que el proceso de transformación de los CH se realiza en dos fases: una primera de conversión en espacios de ocio y, una segunda, en la que se produce la turistificación del espacio público y privado, siendo este proceso posible por los cambios que se están produciendo en el mercado turístico europeo y por la acción pública. El estudio de otros casos aclarará si se trata de una dinámica extensiva a otros CH de los archipiélagos macaronésicos. Los procesos desarrollados en el CH de Funchal (Madeira) apunta en una dinámica parecida (Gomes, 2023), mientras que el desarrollo turístico de Angra do Heroísmo (Azores) parece basado en un modelo de intervención solo diferente en parte, apoyado en la recuperación patrimonial y el apoyo directo a la oferta alojativa (Ortiz-García y Parreño-Castellano, 2024).

Desde una perspectiva teórica y metodológica, este trabajo aporta un marco para analizar la turistificación de CH en contextos insulares, al articular en un mismo análisis la lectura longitudinal de las políticas urbanísticas con la medición del grado de especialización turística mediante indicadores (densidad de plazas alojativas y de oferta restaurativa por habitante, distribución espacial de establecimientos, etc.). Esta combinación permite objetivar la intensidad de los procesos de terciarización y turistificación y vincularla a decisiones de planeamiento concretas, ofreciendo una metodología transferible a otros CH insulares y, en particular, a los casos macaronésicos con los que se han establecido paralelismos en la discusión.

En cualquier caso, la terciarización y turistificación de Vegueta y Triana plantean importantes impactos que sí son comunes a espacios similares. El progresivo desplazamiento de la función residencial en ambos barrios, un proceso difícilmente reversible que compromete la vida cotidiana y la identidad social; la generación de impactos ambientales, entre los que sobresale la contaminación acústica, y las repercusiones que la dinámica territorial pueda tener en la conservación y apropiación del patrimonio son algunos de los más destacados. En este último sentido, como han señalado Ashworth y Page (2011) y García-Hernández *et al.* (2017), el patrimonio, pese a constituir el principal recurso de atracción turística, es también el elemento más vulnerable frente a

las dinámicas de explotación y banalización. A esto se suma el hecho de no existir un órgano de gestión, lo que resulta en un cúmulo de malos resultados urbanísticos, Patrimoniales, turísticos y ambientales, derivados de los complejos y específicos problemas de los CH declarados BIC, imposibles de resolver desde una oficina técnica municipal. De ahí la importancia de profundizar en investigaciones futuras sobre las consecuencias de la acción pública y los desequilibrios que puedan derivarse en términos de dinámica barrial, sostenibilidad ambiental y conservación patrimonial.

Bibliografía

- Almeida-García, F. (2022). Balance turístico de las ciudades patrimonio de la humanidad de España. En R. Martínez Cárdenas, L. F. Cabrales Barajas, M. de la Calle Vaquero, M. García Hernández, C. Mínguez García y L. Troitiño Torralba (Coords.), *Leyendo el territorio. Homenaje a Miguel Ángel Troitiño* (pp. 793–804). Universidad de Guadalajara.
- Almeida, F., Cortés, R., y Parzych, K. (2021). Tourism impacts, tourism-phobia and gentrification in historic centers: The cases of Málaga (Spain) and Gdansk (Poland). *Sustainability*, 13(1), Artículo 408. <https://doi.org/10.3390/su13010408>
- Álvarez, A. (Ed.). (2024). La liquidación del espacio tradicional. *Los centros históricos en España (1960-2015)*. Instituto Universitario de Urbanística, ETSA de la Universidad de Valladolid, Valladolid. 369 p. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/67685>
- Amaro García, A. (2021). Relationship between blue economy, cruise tourism, and urban regeneration: Case study of Olbia, Sardinia. *Journal of Urban Planning and Development*, 147(3). [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)UP.1943-5444.0000712](https://doi.org/10.1061/(ASCE)UP.1943-5444.0000712)
- Amaro García, A. y Battino, S. (2021). Turismo de cruceros en Las Palmas de Gran Canaria (España): reflexiones territoriales. En *La reconfiguración capitalista de los espacios urbanos: transformaciones y desigualdades* (pp. 19–39). Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Arias, A., y Quaglieri, A. (2016). Placing network hospitality in urban destinations: The case of Airbnb in Barcelona. En A. P. Russo y G. Richards (Eds.), *Reinventing the local in tourism* (pp. 209–228). Channel View Publications.
- Ashworth, G., y Page, S. J. (2011). Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism Management*, 32(1), 1–15. <https://doi.org/10.1016/j.tourman.2010.02.002>
- Ashworth, G., & Page, S. J. (2011). Urban tourism research: Recent progress and current paradoxes. *Tourism management*, 32(1), 1-15.
- Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria (1997). Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria (2 vols). *Boletín Oficial de Canarias*, 30-12-2000, 171, 19480-19487. <https://www.gobiernodecanarias.org/boc/2000/171/003.html>
- Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria (2018). Memoria de Ordenación. *Plan Especial de Protección Vegeta-Triana*. https://www.laspalmasgc.es/export/sites/laspalmasgc/galleries/documentos-urbanismo/DOC.3_VT_Mem_Ord.pdf
- Bertocchi, D., y Ferri, C. (2021). Far from gentrification and touristification? Residents' perceptions of displacement on Murano Island. *Shima*, 15(1), 186–205. <https://doi.org/10.21463/shima.105>
- Boutsoukis, G., Fasianos, A., y Petrohilos-Andrianos, Y. (2019). The spatial distribution of short-term rental listings in Greece: a regional graphic. *Regional Studies, Regional Science*, 6(1), 455–459. <https://doi.org/10.1080/21681376.2019.1660210>
- Calderón, B. (2007). La gestión de los centros históricos: Metamorfosis urbana y valor de la memoria en la tutela del patrimonio construido. En A. M. Aranda Bernal (Coord.), *Arquitectura vernácula en el mundo ibérico: Actas del Congreso Internacional sobre Arquitectura Vernácula* (pp. 460–471). Diputación de Sevilla. <http://hdl.handle.net/10433/6250>
- Calle Vaquero, M. de la (2002). *La ciudad histórica como destino turístico*. Ariel.
- Calle Vaquero, M. de la (2019). Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (83), 1–28. <https://doi.org/10.21138/bage.2829>

- Calle Vaquero, M. de la, Ferreiro Calzada, E. y Mendoza de Miguel, S. (2018). Concentración y desconcentración de la actividad turística sobre el espacio urbano. Reflexiones en torno a Madrid. *Polígonos. Revista de Geografía*, (30), 143–170. <https://doi.org/10.18002/pol.v0i30.5690>.
- Campesino, A. J. (1986). La peatonalización: ¿reconquista ciudadana o renovación especulativa? *OESTE, Revista de Arquitectura y Urbanismo*, 2. Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, 121-130.
- Campesino, A. J. (1989). La rehabilitación integrada de los centros históricos: El reto urbanístico de finales de los ochenta. *Investigaciones Geográficas*, (7), 7–17. <https://doi.org/10.14198/INGEO1989.07.02>
- Campesino, A. J. (2003). La rehabilitación integrada: asignatura pendiente de ayer y de hoy. En J. E. Soriano (Dir.), *Nuevo Derecho Urbanístico de Extremadura* (pp. 49–73). Atelier.
- Campesino, A. J. (2014). Centros y periferias urbanas: ordenación y desgobierno. En R. C. Lois y A. Miramontes (Eds.), *Reflexiones sobre las ciudades y el sistema urbano en tiempos de crisis* (pp. 91–117). Universidad de Santiago de Compostela, Grupo de Geografía Urbana (AGE).
- Campesino, A. J. (2024-A). Prólogo. En Á. Álvarez Mora (Ed.), *La liquidación del espacio tradicional. Los centros históricos en España (1960-2015)* (pp. 13–18). Instituto Universitario de Urbanística, ETSA de la Universidad de Valladolid.
- Campesino, A. (2024-B). La vivienda en los centros históricos españoles. En J. M. Parreño Castellano y A. Armas Díaz (Eds.), *La vivienda en Canarias: Situación, perspectivas y propuestas* (pp. 61–71). Fundación Fyde CajaCanarias.
- Canalejo, A. M. C., Soto, M. O. y Guzmán, T. L. (2012). Percepción y actitudes del residente acerca del impacto del turismo en la isla de Santiago (Cabo Verde). *TURYDES: Turismo y Desarrollo Local Sostenible*, 5(12).
- Carrión, F. (2005). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. *EURE*, 31(93), 89–100. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612005009300006>
- Chamizo-Nieto, F. J., Nebot-Gómez-de-Salazar, N., Rosa-Jiménez, C., Brito Henriques, E. y Reyes-Corredera, S. J. (2022). Indicadores de intensidad de uso turístico y conflicto social: Un estudio comparado de ciudades portuarias del arco mediterráneo. En M. B. Vázquez y A. C. Montero (Eds.), *Investigación y transferencias de las ciencias sociales frente a un mundo en crisis* (pp. 1553–1583). Dykinson.
- Coll-Ramis, M. À., Almeida-García, F., Cortés-Macías, R. y Hosseini, S. (2023). Touristification Process in Seaside Destination Inland: The Case of Mallorca Island, Spain. En *Urban Dynamics in the Post-pandemic Period: Tourist Spaces and Urban Centres* (pp. 201–212). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-031-36017-6_13
- Decreto 113 de 2015 [Gobierno de Canarias]. Por el que se aprueba el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias. 22 de mayo de 2015.
- Decreto 142 de 2010 [Gobierno de Canarias]. Por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento. 4 de octubre de 2010.
- Domínguez-Mujica, J., González-Pérez, J. y Parreño-Castellano, J. M. (2008). Transformaciones recientes en barrios turísticos maduros: Los casos de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12(270). <https://raco.cat/index.php/ScriptaNova/article/view/115766>
- García-Hernández, M., Calle-Vaquero, M. de la y Yubero, C. (2017). Cultural heritage and urban tourism: Historic city centres under pressure. *Sustainability*, 9(8), 1346. <https://doi.org/10.3390/su9081346>
- García-Hernández, J. S., Armas-Díaz, A. y Díaz-Rodríguez, M. D. C. (2020). Desposesión de vivienda y turistificación en Santa Cruz de Tenerife (Canarias-España): Los desahucios a inquilinos en el barrio de El Toscal. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (86), 1–28. <https://doi.org/10.21138/bage.2982>
- Gomes, C. D. V. (2023). *Regeneração Urbana e Comensalidade: O Caso da Zona Velha do Funchal* [Trabajo de fin de máster, Universidad de Lisboa]. <http://hdl.handle.net/10451/58537>
- González, S., y Waley, P. (2013). Traditional retail markets: The new gentrification frontier?. *Antipode*, 45(4), 965–983. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8330.2012.01040.x>
- González-Pérez, J. M., y Novo-Malvárez, M. (2022). Ibiza (Spain) World Heritage Site: Socio-Urban Processes in a Touristified Space. *Sustainability*, 14(15), 9554. <https://doi.org/10.3390/su14159554>
- Goycoolea, R. y Amaro, A. (2015). Turismo de cruceros y patrimonio. Una relación compleja, bien reflejada en Las Palmas de Gran Canaria, España. *Márgenes. Espacio Arte y Sociedad*, 12(16), 7–26.
- Herrera Piqué, A. (1997). *Las Palmas de Gran Canaria: patrimonio histórico y cultural de una ciudad atlántica*. Ayuntamientos de Las Palmas de Gran Canaria y Rueda.

- Hübscher, M., Schulze, J., Zur Lage, F. y Ringel, J. (2020). The impact of Airbnb on a non-touristic city: A case study of short-term rentals in Santa Cruz de Tenerife (Spain). *Erdkunde*, 74(3), 191–204. <https://doi.org/10.3112/erdkunde.2020.03.03>
- Instituto Canario de Estadística (2025). *Estadística de Movimientos Turísticos en Frontera de Canarias / Series Mensuales. Islas de Canarias. 2012-2025* [Conjunto de datos]. https://www3.gobiernodecanarias.org/istac/statistical-visualizer/visualizer/collection.html?resourceType=collection&agencyId=ISTAC&resourceId=E16028B_000001
- Knafou, R. (1996). Introduction. La transformation des lieux anciennement touristiques. *Méditerranée*, 84(3), 3–4. <https://doi.org/10.3406/medit.1996.2916>
- Leccis, F. (2023). Urban regeneration and touristification in the Sardinian capital city of Cagliari, Italy. *Sustainability*, 15(5), 4061. <https://doi.org/10.3390/su15054061>
- Lees, L., Slater, T. y Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- Leka, A., Lagarias, A., Stratigea, A. y Prekas, P. (2025). A methodological framework for assessing overtourism in insular Territories—Case study of Santorini Island, Greece. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 14(3), 106. <https://doi.org/10.3390/ijgi14030106>
- Lobo Cabrera, M. (1991). Las Palmas: Primer núcleo urbano de Gran Canaria. *Anuario de Estudios Atlánticos*, 1(37), 539–553. <https://revistas.grancanaria.com/index.php/aea/article/view/616>
- López, J. S. (2012). Diagnóstico de los centros históricos de Canarias: Un balance desde las Normas de Quito. *Revista de Historia Canaria*, (194), 41–57. https://accedacris.ulpgc.es/bitstream/10553/56202/1/Diagnostico_centros_historicos_Canarias.pdf
- López Villanueva, C. y Crespi Vallbona, M. (2021). Gentrificación y turistificación: dinámicas y estrategias en Barcelona. *Encrucijadas: Revista Crítica de Ciencias Sociales*, 21(1), 1–27. <https://recyt.fecyt.es/index.php/encrucijadas/article/view/82111>
- Martínez, M. (1997). Una desconstrucción histórica y social de la noción de centro histórico. *Investigaciones Geográficas*, (18), 131–146. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17654248008>
- Morais, P. A. G. (2012). *Comércio tradicional vs novas formas de comércio: O caso da cidade de Évora* [Tesis doctoral, Universidade de Évora]. <http://hdl.handle.net/10174/15114>
- Moreira Gregori, P. E. y Galindo Jarauta, N. (2015). Perfil del turista cultural en ciudades patrimoniales: los casos de San Cristóbal de La Laguna y Córdoba (España). *International Journal of Scientific Management and Tourism*, 1(2), 217–229. <https://ojs.scientificmanagementjournal.com/ojs/index.php/smj/article/view/57>
- Ortiz-García, C. D. (2024). El turismo en los centros históricos de Canarias. Implicaciones en la vivienda. En J. M. Parreño Castellano y A. Armas Díaz (Eds.), *La vivienda en Canarias: Situación, perspectivas y propuestas* (pp. 129–142). Fundación Fyde CajaCanarias.
- Ortiz-García, C.D. y Parreño-Castellano, J.M. (2023) La turistificación de los conjuntos históricos (BIC) de Vegueta y Triana. En *Geografía: Cambios, retos y adaptación. Libro de Actas del XXVIII Congreso de la Asociación Española de Geografía* (pp. 1483–1492). Asociación Española de Geografía. <https://doi.org/10.21138/CG/2023.lc>
- Ortiz-García, C., y Parreño-Castellano, J. M. (2024). La turistización de la zona patrimonio mundial en Angra do Heroísmo (Azores, Portugal) como factor de desarrollo. En *La ciudad “veinte-treinta”: Miradas a los espacios urbanos del siglo XXI. Actas del XVII Coloquio de Geografía Urbana, I Coloquio Internacional de Geografía Urbana* (pp. 451–462). Asociación Española de Geografía.
- Parreño Castellano, J. M., y Díaz Hernández, R. (2014). Implicaciones socioeconómicas y territoriales de la doble capitalidad autonómica en Canarias. *Estudios Geográficos*, 75(276), 395–420. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.201412>
- Parreño-Castellano, J. M., Hernández-Luis, J. Ángel, Moreno-Medina, C. y Ramón-Ojeda, A. (2023). Análisis de la percepción ciudadana sobre la vivienda vacacional: el caso de Las Palmas de Gran Canaria (España). *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (97), 1–30. <https://doi.org/10.21138/bage.3374>
- Richards, G. (2018). Cultural tourism: A review of recent research and trends. *Journal of Hospitality and Tourism Management*, 36, 12–21. <https://doi.org/10.1016/j.jhtm.2018.03.005>
- Rodríguez Miyares, L. N., y Rudolf, C. (2019). *El proceso de turistificación y sus posibles efectos en áreas no planificadas para la actividad turística: Un estudio de caso sobre Arona casco (Tenerife)* [Trabajo Fin de Grado, Universidad de La Laguna]. <http://riull.ull.es/xmlui/handle/915/15359>
- Russo, G. (2019). Capri’s Touristification. A Millennial Cultural Landscape Reinvented by Luxury Tourism. *Heritage*, 2(2), 1509–1529. <https://doi.org/10.3390/heritage2020095>

- Santamaría Camallonga, J. (2013). Centros históricos: Análisis y perspectivas desde la Geografía. *GeoGraphos*, 4(37), 117–139. <https://doi.org/10.14198/GEOGRA2013.4.37>
- Staiano, A., Nocca, F., Poli, G., y Cerreta, M. (2023). Short-term island: sharing economy, real estate market and touristification interplay in Capri (Italy). En O. Gervasi et al. (Eds.), *Computational Science and Its Applications – ICCSA 2023 Workshops. Lecture Notes in Computer Science* (Vol. 14106) (pp. 405–421). Springer Nature Switzerland. https://doi.org/10.1007/978-3-031-37111-0_29
- Tapia-Gómez, M. (2021). La rehabilitación de los centros históricos: Criterios de análisis para una intervención inclusiva en Galicia. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 53(209), 667–684. <https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.209.04>
- Tomé, S. (2007). Los centros históricos de las ciudades españolas. *Ería: Revista Cuatrimestral de Geografía*, 72, 75–88. <https://doi.org/10.17811/er.0.2007.75-88>
- Torres, S. M. (2013). Revitalización urbana y especialización del centro histórico de Pontevedra. *Configurações: Revista de Sociologia*, (11), 129–141. <https://doi.org/10.4000/configuracoes.1787>
- Troitiño Vinuesa, M. Á. (1995). El turismo en las ciudades históricas. *Polígonos: Revista de Geografía*, (5), 49–66.
- Troitiño Vinuesa, M. Á. (1998). Turismo y desarrollo sostenible en ciudades históricas. *Ería: Revista Cuatrimestral de Geografía*, 47, 211–228.
- Troitiño Vinuesa, M. Á. (2003). La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos. *Mediterráneo Económico*, (3), 131–160.
- Vareiro, L. C., y Mendes, R. (2015). Residents' perspectives on tourism impacts of Portuguese World Heritage historic centers: Angra do Heroísmo and Évora. *Tourism & Management Studies*, 11(1), 44–51.
- World Tourism Organization (UNWTO) (2018). Report on tourism and culture synergies. UNWTO. <https://doi.org/10.18111/9789284418978>
- Yamamura, T., Zhang, T. X., y Fujiki, Y. (2006). The social and cultural impact of tourism development on world heritage sites: a case of the Old Town of Lijiang, China, 2000–2004. *WIT Transactions on Ecology and the Environment*, 97, 59–68.
- Yrigoy, I. (2020). El impacto del alquiler turístico sobre el alquiler residencial: abriendo (y cerrando) brechas de renta en el casco histórico de Palma. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 24. <https://raco.cat/index.php/ScriptaNova/article/view/367763>

Agradecimientos

Este trabajo ha sido realizado en el marco del Programa Predoctoral de Formación del Personal Investigador financiado por la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria y del proyecto de I+D+i “«Ciudades en transición. Fragmentación urbana y nuevos patrones socio-espaciales de desigualdad en el contexto postpandemia. El caso del área urbana de Palma (Mallorca)» (PID2021-122410OB-C31), financiado por MICIU/AEI/10.13039/501100011033 y por FEDER, UE «Una manera de hacer Europa»”.

Contribución de autorías

Todos los autores han contribuido por igual.

Financiación

Ninguna.

Conflicto de intereses

Los/as autores/as de este trabajo declaran que no existe ningún tipo de conflicto de intereses.