

Scripta Nova

REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES

Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98

Vol. XII, núm. 270 (93), 1 de agosto de 2008

[Nueva serie de *Geo Crítica. Cuadernos Críticos de Geografía Humana*]

TRANSFORMACIONES RECIENTES EN BARRIOS TURÍSTICOS MADUROS. LOS CASOS DE PALMA DE MALLORCA Y LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, ESPAÑA

Josefina Domínguez Mujica

Dpto. de Geografía, Univ. Las Palmas de Gran Canaria,

jdominguez@dgeo.ulpgc.es

Jesús M. González Pérez

Dpt. de Ciències de la Terra, Univ. Illes Balears,

jesus.gonzalez@uib.es

Juan Manuel Parreño Castellano

Dpto. de Geografía, Univ. Las Palmas de Gran Canaria,

jparreno@dgeo.ulpgc.es

Transformaciones recientes en barrios turísticos maduros. Los casos de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria, España (Resumen)

Entre 1950 y 1970, las capitales de Mallorca y Gran Canaria concentraron una importante oferta turística en unos pocos barrios que las convirtieron en destacados destinos. La competencia de las funciones residenciales y la diversificación geográfica de la oferta alojativa explican la pérdida de protagonismo turístico de estas dos ciudades a partir de 1974, con las primeras manifestaciones de la nueva era post-industrial. Se suceden desde entonces importantes cambios urbanísticos y sociales en aquellas áreas donde se había concentrado la oferta turística. En Palma, se produce la pérdida de la función turística frente a la residencial en un espacio altamente degradado. En Las Palmas de Gran Canaria, surge una situación más diversa determinada por la sustitución de la oferta hotelera por la residencial, el deterioro de algunos sectores y la revalorización de las actividades turísticas.

En este contexto, el objetivo principal del trabajo es estudiar los cambios urbanísticos y sociodemográficos acontecidos en los barrios turísticos de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria. El análisis comparativo contribuye a desvelar la diferente adaptación a la nueva especialización turística y residencial.

Palabras clave: destinos turísticos maduros, inmigración, renovación urbana.

Recent changes in established tourist destinations. The examples of Palma de Mallorca and Las Palmas de Gran Canaria, Spain (Abstract)

Between 1950 and 1970, the capital cities of the islands of Mallorca and Gran Canaria concentrated an important tourist supply on some neighbourhoods which turned into outstanding destinations. The competition between the residential use and the geographical diversification of the accommodation supply has explained the decrease of tourist activities in these two cities since 1974, coinciding with the beginning of the new post-industrial age. Since then, the areas with more tourist supply have experienced important urban and social changes. In Palma de Mallorca, the tourist uses have lost ground respect to the residential uses, in an extremely deteriorated space. In Las Palmas de Gran Canaria, a more diverse situation emerges characterized by the coexistence of the substitution of lodgings for houses, the deterioration of some areas and the revaluation of the tourist activities.

In this context, the principal aim of this contribution is to study the urban and socio-demographic changes happened in the tourist neighbourhoods of Palma de Mallorca and Las Palmas de Gran Canaria. The

comparative analysis helps to reveal the different adjustment to the new tourist and residential specialization.

Key words: established tourist destination, immigration, urban renovation.

La competencia de las funciones residenciales y una diversificación geográfica de la oferta alojativa se hallan entre los factores que explican que las ciudades medias litorales de los archipiélagos balear y canario hayan perdido protagonismo turístico[1]. Durante el primer desarrollo del turismo de masas (1960-1970), las capitales de Mallorca y Gran Canaria concentraron una importante oferta hotelera y extrahotelera, lo que las convirtió en enclaves de ocio en sus islas respectivas. A su vez, unos pocos barrios de estas urbes reunieron la oferta alojativa de la ciudad (figura 1). Estos sectores nacieron por el impulso del turismo y otros se adaptaron, con más o menos éxito, a esa nueva funcionalidad, por lo que la especialización residencial y la turística han corrido parejas hasta nuestros días.

Tras el “boom” de fines de la década de los cincuenta y de los años sesenta, en Gran Canaria y Mallorca se produjeron ciertas transformaciones que afectaron a la estructura de estos barrios, como primeras manifestaciones de la nueva era postindustrial, que se dejaron notar a partir de 1974. Estos cambios originaron un proceso de deterioro de la función turística, lo que tuvo importantes repercusiones en la propia estructura social de estas áreas residenciales. La palabra clave a partir de este momento fue la de *reconversión*. Por ello, desde la década de 1990, se confirman dos tendencias diferenciadas, con aparentes pocas variantes entre estas dos ciudades. En los dos casos no existe una única dinámica por lo que, en cualquier caso, se exige una lectura geográfica detenida de todos los procesos descritos. En Palma de Mallorca predomina la pérdida de la función turística frente a la residencial en la fachada marítima oeste de la ciudad. Pero, a su vez, en este sector encontramos dos dinámicas diferentes. Por un lado, la revalorización de la oferta residencial de primera y segunda residencia y la existencia de hoteles de alta categoría han permitido mantener un alto nivel de centralidad para la zona del Paseo Marítimo. Por otra, la degradación caracteriza a antiguos barrios de especialización turística, como Cala Major y El Terreno, este último considerado el primer barrio turístico de Palma. En Las Palmas de Gran Canaria, se produce también una combinación de procesos: sustitución de la oferta extrahotelera por la residencial, revalorizada por el mercado inmobiliario; deterioro de algunos sectores de antigua especialización turística; rehabilitación de antiguos establecimientos hoteleros; e iniciativas públicas para revalorizar el “water front” septentrional de la ciudad (figura 1).



Figura 1. Imágenes aéreas de los territorios de estudio: Palma de Mallorca (El Terreno y Paseo Marítimo)

y Las Palmas de Gran Canaria (Istmo de Guanarteme-Las Canteras)

Fuentes: Google Earth (Palma de Mallorca) y fotografía propia (Las Palmas de Gran Canaria)

Por tanto, las modificaciones urbanísticas, sociodemográficas y de usos acontecidas en la última década en barrios como El Terreno y Las Canteras ponen de manifiesto la incierta adaptación de estos sectores urbanos al actual modelo postfordista, más evidente en el caso de Palma de Mallorca, donde se revela una situación de crisis más acentuada. En Las Palmas de Gran Canaria, por el contrario, el deterioro se ha visto contrarrestado con algunas iniciativas de regeneración urbanística que han contribuido a una coexistencia nueva y peculiar de las funciones turística y residencial.

Aparición, desarrollo y decadencia de la actividad turística en Las Palmas de Gran Canaria y Palma de Mallorca

En términos demográficos, las dos islas y sus capitales tienen cifras absolutas de población prácticamente idénticas en la actualidad. En 2007, Gran Canaria tiene 815.379 habitantes empadronados, a penas mil más que Mallorca (814.275 habitantes), aunque esta última la dobla en superficie. Las dos capitales tienen también una población similar, próxima a los 400.000 habitantes (383.107 habitantes la mallorquina y 377.203 la canaria) que las sitúan entre los diez municipios más poblados de España. En 2007 sólo son superados por los municipios centrales de las consideradas siete principales áreas metropolitanas españolas y Murcia. Por lo tanto, la población de las dos ciudades principales supone un porcentaje casi idéntico en el global insular respectivo.

El turismo ha sido el factor más influyente en la evolución demográfica y en la organización territorial de las dos islas durante el último medio siglo. Una actividad económica que con el tiempo se ha expandido hasta alcanzar la totalidad de los dos territorios insulares. Las dos ciudades centrales han perdido protagonismo en la oferta turística en los últimos años pero su peso urbano ha aumentado en las respectivas islas. Los límites físicos interpuestos por el mar permiten definir un *hiterland* urbano de límites insulares. Esto contribuye a explicar el aumento sostenido de la población incluso cuando el turismo fordista entraba en crisis y cuando la mayoría de las ciudades medias españolas perdían población en las décadas de 1980 y 1990.

Las funciones económicas asociadas al turismo ya no están concentradas en las capitales pero éstas continúan organizando todo su territorio. Por lo tanto los cambios urbanos en las dos ciudades hay que entenderlos en la lógica de las transformaciones territoriales que afectan a toda la isla. Sólo así podremos comprender muchos de los procesos y las dinámicas que afectan a Las Palmas de Gran Canaria y Palma de Mallorca.

Las Palmas de Gran Canaria

El crecimiento de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria desde su núcleo fundacional hacia el istmo dunar de Guanarteme (del que en la actualidad quedan las playas de Las Canteras y las Alcaravaneras) se produjo a fines del siglo XIX, y estuvo vinculado a la construcción del Puerto de la Luz, a partir de 1883, lo que tuvo una enorme trascendencia en la evolución urbana. Este recinto portuario devino en un enclave de enorme interés como punto de escala en las rutas de navegación transoceánicas. En él se establecieron estaciones de suministro de carbón para los buques, varaderos, talleres de reparación, industrias, almacenes, tinglados, depósitos, compañías consignatarias, establecimientos comerciales y algunos hoteles (Herrera Piqué, A., 2003). Para consolidar esta nueva realidad, el Consistorio elaboró un plan general de urbanización municipal, el Plan de Ensanche de Población del Puerto de la Luz (1888), lo que permitió que se iniciara la edificación de viviendas en esta zona así como la construcción de algunas quintas de recreo. Este proceso, que afectó al istmo de Guanarteme, un área que se había mantenido prácticamente virgen hasta la construcción del Puerto, desató una auténtica fiebre urbanizadora entre la burguesía comercial de la isla, ávida del negocio inmobiliario, por lo que la nueva barriada adquirió una trama consolidada en poco más de veinte años (Martín, F., 1984).

Además, la conciencia del carácter saludable que representaba la estancia en la playa llevó a la burguesía local y a la minoría extranjera que se radicó en la ciudad a elegir Las Canteras como lugar de emplazamiento de sus quintas de veraneo (figura 3). También algunos operadores británicos comenzaron a promocionarla como destino de alto valor climático y terapéutico, lo que hizo que se construyeran los primeros establecimientos hoteleros en sus inmediaciones y otras instalaciones complementarias.

El carácter turístico de esta zona se reforzó tras la conclusión de la Primera Guerra Mundial, cuando comenzaron a llegar al Puerto de la Luz los primeros cruceros. Hasta entonces, el flujo turístico era reducido y afectaba a una minoría pudiente, ávida de aventuras y de contacto con una naturaleza virgen, como la que se ofrecía en todo su esplendor en el campo dunar. Desde aquella fecha, hasta 1957, se inauguraron unos veinte pequeños establecimientos hoteleros en las inmediaciones de las playas de Las Canteras y Alcaravaneras y, a partir de ese momento, hasta mediados de los setenta, se produjo un crecimiento del sector turístico mucho más intenso, pues se pasó en tan sólo quince años de algo más de 500 plazas hoteleras a más de 19.000, alcanzando la oferta alojativa en aquel entonces unas 33.000 unidades (CIES, 1974).

Los primeros establecimientos turísticos que se abrieron en la playa, en los cincuenta, fueron antiguas viviendas de la zona de La Puntilla, reconvertidas en residencias, que vinieron a sumar unas cuatrocientas camas. Años más tarde, el turismo ya se veía como un buen negocio por algunos empresarios y se inició la

construcción de hoteles, entre ellos el *Hotel Reina Isabel*, que abrió sus puertas en 1965 (figura 2), y hoy explota, tras su rehabilitación, la empresa Bull Hotels. También entró en funcionamiento el *Hotel Cristina*, actual *Meliá Las Palmas*, que fue inaugurado en 1970 y que fue remozado también, cuando lo adquirió esta última cadena (figura 2).



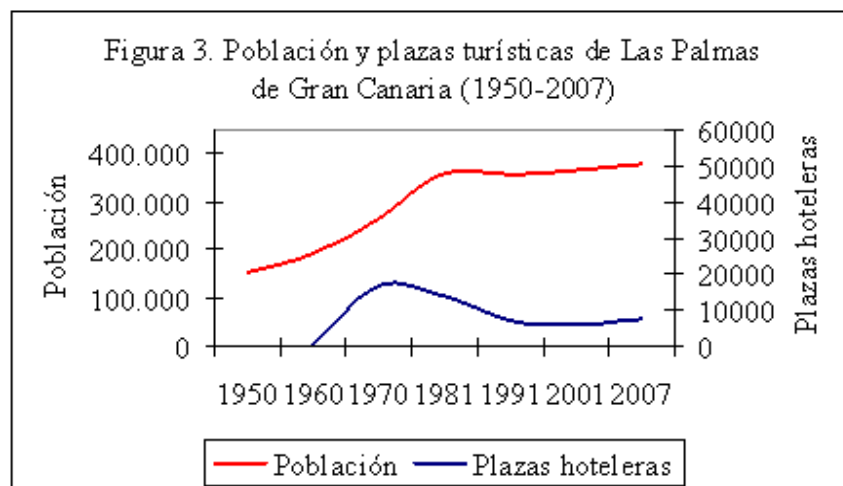
Figura 2. Playa de Las Canteras a principios del siglo XX y fines de los años sesenta.

Fuente: FEDAC

Una buena parte de este crecimiento se sustentó en la inversión inmobiliaria de los propietarios del suelo o de inmuebles preexistentes, con lo que el tejido turístico se superpuso al tejido residencial, en una etapa en que la población de la ciudad aumentó desde poco más de 153.000 habitantes (1950) a más de 263.000 (1970). En el área objeto de estudio surgió, de esta manera, un espacio híbrido, mal planificado, desde el punto de vista de las necesidades turísticas, e impulsado por un empresariado local, con escasa experiencia y nivel de financiación (Ayto. Las Palmas de Gran Canaria, 1997).

A principios de los setenta el flujo turístico empezó a perder importancia en Las Palmas de Gran Canaria a favor de los nuevos destinos situados en el sur de la Isla (Hernández y Parreño, 2001), áreas de mayor calidad ambiental y con una oferta más adecuada. Como consecuencia de ello algunos establecimientos comenzaron a registrar bajos valores de ocupación y de rentabilidad, sobre todo los de carácter extrahotelero. Se inició entonces un proceso de reducción de la oferta, con una notable disminución del número de camas y una conversión de muchas de las instalaciones hosteleras en viviendas principales o secundarias y en oficinas, ante la incapacidad financiera y gestora de los empresarios para hacer frente a la crisis del sector. Como consecuencia de ello, en 2001 la cifra de plazas alcanzó su valor más bajo, con tan sólo 5.690 hoteleras y algo más de dos mil extrahoteleras. Este proceso de desmantelamiento de la función turística afectó especialmente a los apartamentos y a los hoteles y pensiones de baja categoría, sobre todo, a los de segunda línea de la playa y áreas adyacentes.

Durante los noventa asistimos a un intento de regeneración de este sector urbano y de recualificación de la función turística. El Consistorio municipal acometió una importante inversión pública en la rehabilitación y prolongación del paseo de la playa, que se dotó de un nuevo pavimento, barandillas, plazoletas, esculturas, equipamientos (balneario, aparcamiento, amarre de bicicletas...); también pintó con murales las medianeras de los edificios que presentaban grandes diferencias de altura y reforzó la prolongación de la playa hacia su extremo occidental, en El Rincón, con la construcción del auditorio de la ciudad, el Auditorio Alfredo Kraus, de Óscar Tusquets y hacia naciente, con la intervención en La Puntilla y El Confital[2].

**Figura 3**

Fuente: ISTAC y CIES

Desde el punto de vista de la inversión privada, algunas grandes cadenas hoteleras nacionales (Meliá, NH, AC) y locales (Dunas) adquirieron y rehabilitaron los mejores hoteles de esta zona. El resultado es que a partir de principios del siglo XXI la función turística ha frenado su progresivo dismantelamiento, al mismo tiempo que se manifiestan algunos signos de recuperación demográfica de la ciudad. Las recientes cifras de la evolución de la población y del número de plazas de alojamiento así lo señalan. Poco más de 377.000 habitantes y 9.139 camas, de las que 7.373 son hoteleras, aunque esto representa tan sólo el 5,1% de la oferta alojativa insular (figura 3).

En la actualidad, la oferta de alojamiento en la ciudad se caracteriza por tener una clara orientación hotelera, por concentrar el mayor número de sus camas en establecimientos de tres a cinco estrellas y por un reducido tamaño medio de las instalaciones (en torno a 80 plazas), que es especialmente evidente en las de menor categoría.

Según la Encuesta de Alojamiento Turístico de 2006, centrada en la oferta hotelera, se acomodaron en ese año 373.675 visitantes de los que el 63% lo hicieron en hoteles de 4 y 5 estrellas. Esto supuso el 22% de los turistas acomodados y el 9% de las pernoctaciones en este tipo de alojamiento en la isla. La estancia media fue de tan sólo 3,52 días, cuando en el sur de Gran Canaria alcanzaba los 9,18 días. Si a esto sumamos que el 78% de los turistas eran españoles, se deduce que las estancias de negocios, convenciones y turismo urbano sustentan buena parte de la actividad, a diferencia de lo que ocurre en el sur de la isla, donde las vacaciones predominantes son las de ocio, vinculadas al disfrute del sol y la playa. En ese año, además, el índice de ocupación fue de 57% (en el sur fue de un 83%), lo que nos informa de mayores dificultades en la gestión y en la capitalización del negocio, en contrapartida con una ocupación con escasa estacionalidad y con dos picos, en marzo-abril y octubre-diciembre.

Palma de Mallorca

Entre finales del siglo XIX y principios del XX se produjeron algunos de los más importantes acontecimientos históricos que habrían de dar la forma actual a la ciudad de Palma. A finales del siglo XIX la isla de Mallorca se convirtió en un centro de destino de viajeros europeos que se desplazaban por un objetivo puramente turístico (Seguí, 2001). Estas visitas y las muchas constancias literarias que los “nuevos turistas” (Jean J. Bonaventure Laurens, George Sand, Charles W. Wood, etc.) dejaron sobre ella actuaron como un reclamo que, con visión profética, hizo pensar a Miquel dels Sants Oliver sobre la importancia de la explotación económica del turismo para la isla.

Por otra parte, a diferencia de otras capitales españolas con una importante industria, Palma de Mallorca demoró el derribo de sus murallas renacentistas hasta principios del siglo XX, por lo que, durante casi un siglo, la ciudad intramuros y los arrabales tuvieron que acoger el crecimiento demográfico de la ciudad industrial (González, 2001). En 1902 se inició el proceso de derribo y en 1905 se creó “Fomento del Turismo de Mallorca”. Coincidiendo con estos acontecimientos se inició una etapa de profunda reflexión sobre las transformaciones de la forma y el plano de ciudad planificada. En este contexto, la nueva actividad

económica necesitaba transformar la ciudad existente para adaptarla a la nueva función y crear espacios de especialización turística en la propia ciudad, uno de los cuales fue el de El Terreno.

Por ello, la especialización funcional de El Terreno ha estado en mayor o menor medida relacionada con la actividad turística y ha conocido sus impulsos, depresiones y cambios. Todas estas etapas han contribuido a construir un barrio que, en la actualidad, tiene graves problemas sociales, funcionales y urbanísticos, en el cual, su período de máximo esplendor (1950-1975) es el responsable de su difícil situación actual.

Hasta 1932, El Terreno era un pequeño núcleo extramuros desconectado de la ciudad[3]. No obstante, a partir de mediados del siglo XIX se inicia una importante aunque desordenada actividad edificatoria, que fue auspiciada por la pequeña burguesía de Palma (comerciantes, asalariados) con el objetivo de construir residencias para su disfrute durante el período estival. En 1887 El Terreno tenía 343 edificios y 469 habitantes. El Ensanche de Población de 1901 proyectó completar la urbanización del margen oeste del barrio de Santa Catalina, en Son Armadans, lo que contribuiría a aproximar El Terreno a la ciudad. El Terreno estaba integrado en el proyecto de este plan de ensanche pero debido a que era un sector ya consolidado quedaba fuera de las propuestas de expansión del mismo.

Las dos construcciones hoteleras más significativas de Palma de principios de siglo son el Grand Hôtel (1901), localizado en la ciudad intramuros, y el Hotel Príncipe Alfonso (1906), situado en el litoral del incipiente centro turístico de Cala Major. Pocos años después, creció considerablemente el número de visitantes y la oferta alojativa (1920-1936) se incrementó y, como consecuencia de ello, el turismo se convirtió en un factor decisivo en la planificación de la ciudad. Uno de los planes más importantes y que mejor relacionó turismo y urbanismo fue el Plan General de Reforma de Palma de Gaspar Bennazar (1917), que proponía intervenir en la ciudad intramuros de acuerdo con la Ley de Mejora Interior y Saneamiento de las Grandes Poblaciones de 1895 pero, a diferencia de otras ciudades españolas, con el objetivo principal de adaptar la ciudad a las nuevas exigencias de la actividad turística. Para esto sugería ciertas actuaciones de corte higienista en la ciudad histórica (apertura de nuevas vías circulatorias) pero sobre todo su plan es reconocido por sus propuestas extramuros: la urbanización de un sector entre la ciudad consolidada y El Terreno, que se proyectó ocupar con hoteles y edificios, fundamentalmente chalets; la creación de un gran espacio destinado al ocio en el predio de Son Armadans; la construcción de una ciudad jardín proyectada como balneario o estación veraniega (La Pared Blanca) en un arrabal de la parte oriental del municipio (Coll d'en Rabassa); la prolongación de la ciudad hacia el mar mediante un paseo marítimo y la ampliación del puerto comercial para facilitar el atraque de trasatlánticos.

En 1910, el barrio de El Terreno estaba plenamente constituido y en ese mismo año se inauguraba en él el primer hotel, el "Reina Victoria". Aunque continuaba siendo un lugar de edificación laxa, con viviendas mayoritariamente unifamiliares provistas de jardín, en las dos siguientes décadas las casas crecieron en altura (Barceló, 1963). Algunas de éstas comenzaron a ser alquiladas también a turistas extranjeros, especialmente ingleses, incluso en invierno y, como consecuencia de ello, desde mediados de los años veinte, El Terreno dejó de ser un caserío de veraneo para las clases medias de Palma y se convirtió en una zona turística hotelera y residencial (Seguí, 2001). Este proceso de transformación del barrio se intensificó entre 1930 y 1936 sobre todo cuando en 1932 se inició la urbanización de Son Armadans, lo que suponía que El Terreno quedaba definitivamente unido al núcleo urbano de Palma.

El proceso de especialización turística de Palma se paralizó entre 1936 y 1950 a causa de la Guerra Civil y Segunda Guerra Mundial, aunque la oferta hotelera aumentó gracias al impulso del turismo nacional en los años cuarenta. A partir de 1950, el despegue turístico transformó la capital insular definitivamente. La construcción del Paseo Marítimo, que se fraguó con el objetivo de unir la ciudad con los diques del oeste del puerto, introdujo importantes cambios en la estructura urbana de El Terreno (figura 4), porque el paseo desplazó la centralidad del barrio desde el interior del entramado urbano hacia la vía litoral. En tan sólo tres décadas (1950-1981), el número de plazas turísticas aumentó en 56.899 unidades y la población de la capital balear sumó 167.608 nuevos efectivos.

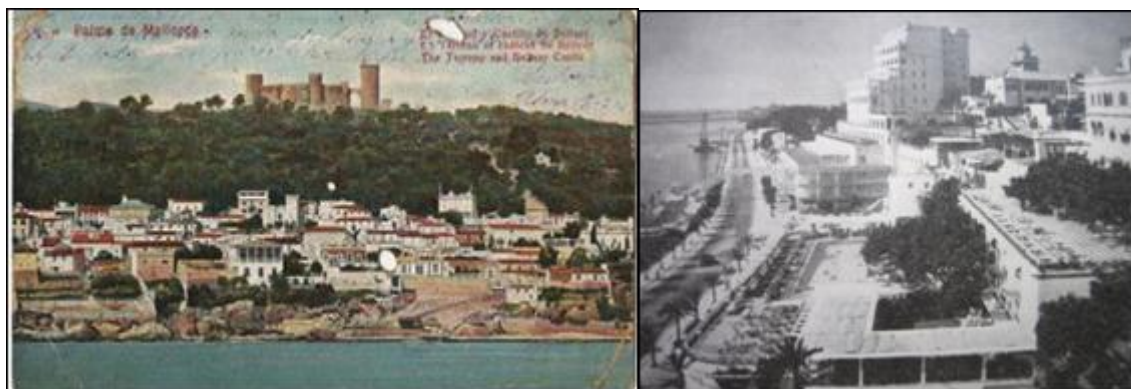


Figura 4. Frente litoral de El Terreno a principios del siglo XX y a fines de los años sesenta

Fuentes: Tarjetas postales. Barceló (1963) y archivos GIST

La forma de la barriada de El Terreno que ahora conocemos tiene su origen en esta etapa iniciada en la década de 1950. Por un lado, la función residencial perdió fuerza en beneficio de la turística y, por otro, el paisaje urbano comenzó un proceso de intensa transformación. El aumento del valor del suelo hizo que muchos propietarios sustituyeran sus antiguas casas por bloques de apartamentos y que la primera línea del paseo marítimo se inundara de edificios de gran altura que contribuyeron al aislamiento del barrio original, que quedó encerrado detrás de los nuevos edificios levantados en primera línea de mar. A ello se sumó el inoperante Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1963, que dio lugar al desdoblamiento de la calzada del paseo marítimo, finalizada en 1972, y su conexión con la Vía de Cintura que rodea la ciudad, lo que incrementó el tráfico rodado.

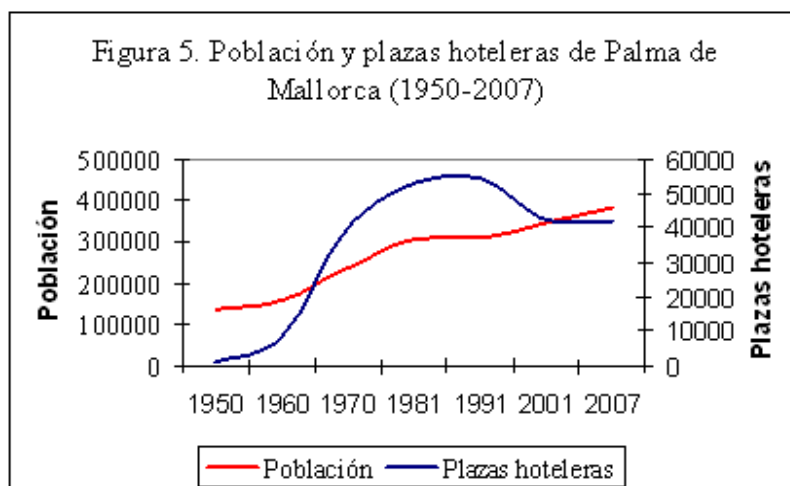


Figura 5

Fuente: elaboración propia a partir de estadísticas de INESTUR y de INE

La reestructuración económica mundial a consecuencia de la crisis de 1973 originó una desconcentración de la oferta de plazas turísticas en el archipiélago balear, en detrimento de la capital mallorquina. La infraestructura turística de Palma alcanzó su techo a fines de los ochenta, momento desde el que se produjo un continuado descenso del número de plazas hoteleras y extrahoteleras, al mismo tiempo que se iniciaba un nuevo proceso: la reconversión de los inmuebles turísticos en edificios de viviendas (figura 5). Este proceso es propio de la fase de reajuste postfordista del sector. Por ello, los antiguos barrios turísticos de Palma se han visto afectados por un intenso proceso de degradación (Cala Major y El Terreno son ejemplos paradigmáticos). Muchos hoteles cerraron o se reconvirtieron en edificios de viviendas que, debido a su mal estado de conservación, acaban siendo ocupados por inmigrantes extranjeros del Sur, que buscan vivienda en alquiler a bajo precio.

Aunque la rehabilitación integral de distintos barrios del centro histórico tiene una dilatada experiencia en Palma (PGOU de 1985), a principios del siglo XXI le ha tocado el turno a otras partes de la ciudad: los espacios turísticos degradados. Por ello, en el desarrollo del PGOU de 1998 se han promovido planes especiales de reforma interior (PERI) para El Terreno y Cala Major-Sant Agustí. En el caso de El Terreno, el PERI se aprobó de forma definitiva en 2006. Sin embargo, no recoge respuestas efectivas y originales para un barrio de esta complejidad. Da la sensación de que estamos ante una relación de proyectos de obras en vez de un plan de objetivos integrales. Entre otras debilidades, no existen propuestas para la inserción del

barrio en la ciudad y faltan medidas estructurales que incluyan actuaciones económicas y sociales. Ante esta situación, las perspectivas son inciertas y se debaten entre mantener las funciones turísticas y de ocio para el frente marítimo y la residencial para la población de bajos recursos que vive en el interior de la zona.

La función residencial y la evolución demográfica de las áreas urbanas de desarrollo turístico de Las Palmas de Gran Canaria y de Palma de Mallorca

Las Palmas de Gran Canaria

El paulatino desarrollo del sector septentrional de la ciudad, a partir de la construcción del Puerto de La Luz, hizo coexistir desde fines del siglo XIX la especialización turística con la función residencial. Esta coexistencia se mantuvo en los planes de ordenación que se aprobaron después de la guerra civil, en especial en el de 1961. Este instrumento de planeamiento, redactado al amparo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1957, tiene una importante repercusión en la zona objeto de nuestro estudio, ya que fomentó una renovación profunda de la tipología edificatoria y su sustitución por otra de mayor altura en medianera, sobre la misma estructura parcelaria. Por tanto, durante los años sesenta y setenta se produjo una modificación del patrimonio edificado porque se promovieron nuevos inmuebles con un considerable número de plantas, la mayor parte de ellos, edificios de apartamentos y hoteleros, en primera y segunda línea de la playa, pero también otros destinados a viviendas, que se levantaban en zonas aledañas. En conjunto, sin embargo, la renovación de la planta residencial fue menor que la orientada a satisfacer las demandas del turismo de masas, de forma que coexistieron los inmuebles de más de cinco y seis plantas destinados al alojamiento de los turistas con las casas de una y dos plantas, las llamadas en Canarias “casas terreras”, en las que residía una buena parte de los vecinos de esta zona.

Años después, a partir de los ochenta, a medida que se fue reduciendo la ocupación de los inmuebles extrahoteleros de menor categoría, se desarrolló un proceso de sustitución. Algunos se demolieron y se reedificaron o se readaptaron para la promoción de viviendas, y otros muchos, que habían dejado de contratar los operadores turísticos porque no habían sido rehabilitados, pasaron a ser explotados por sus propietarios, como inmuebles de alquiler. Aunque éstos ofrecían dificultades para convertirse en viviendas permanentes: reducidas dimensiones, equipamiento deficiente, etc., representaron una interesante oferta para personas con escaso poder adquisitivo.

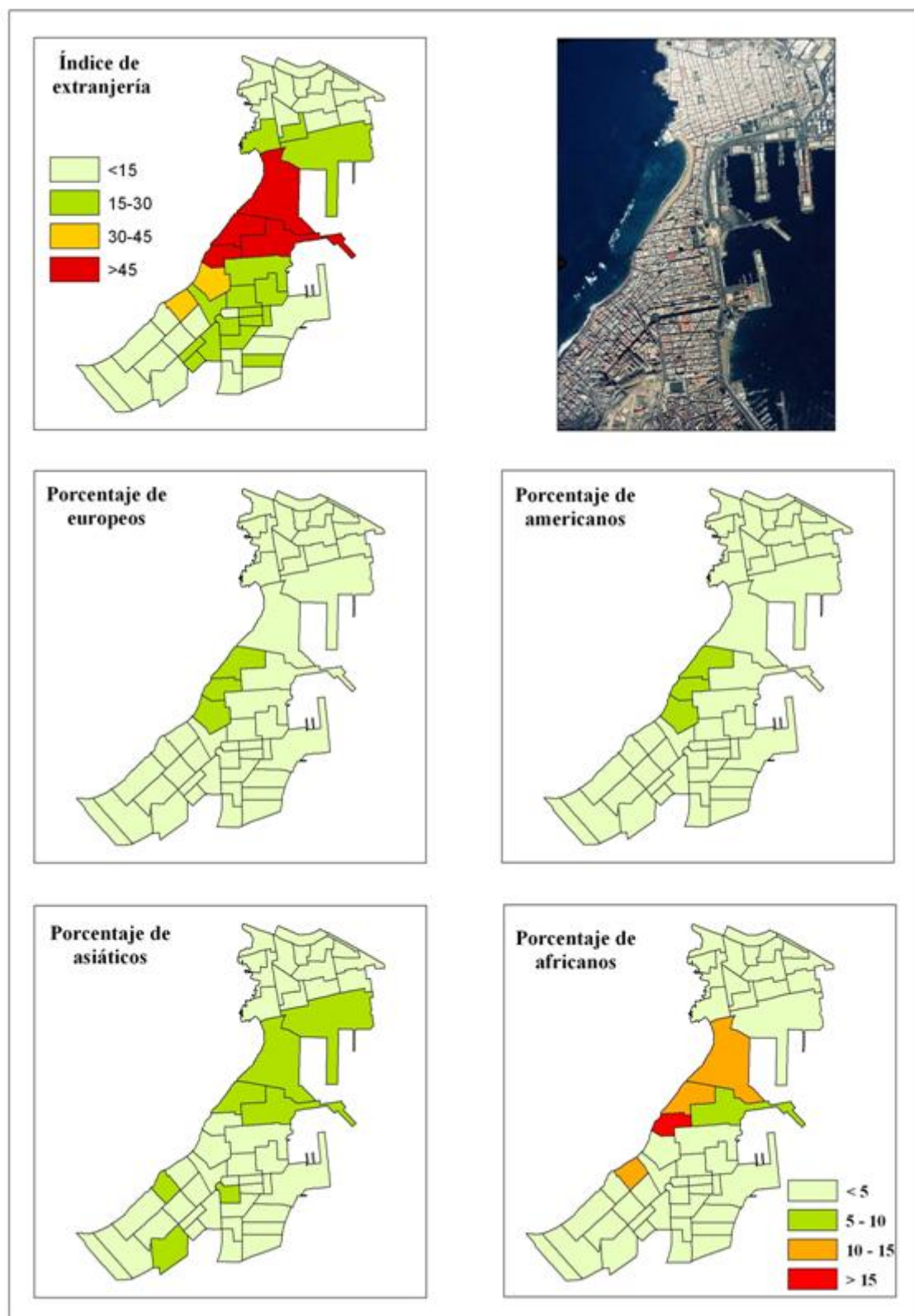


Figura 6. Índice de extranjería y proporción de extranjeros según nacionalidad

Fuente: Padrón de población, 2006. Elaboración propia.

Estos procesos de renovación y sustitución han contribuido a que este sector de la ciudad no haya perdido utilidad residencial, como demuestra el crecimiento demográfico que lo caracteriza. Se ha incrementado la población autóctona y la población extranjera a causa de la renovación inmobiliaria y esta última, además, por la oferta de alquiler de los establecimientos que presentan cierto nivel de obsolescencia. Así lo demuestra el que el año de 1991, el número de personas empadronadas en el distrito 4, el denominado distrito de Santa Catalina, fuera de 39.475 y a uno de enero de 2006 llegara a ser de 43.536, en un municipio cuya población está estabilizada.

Por otra parte, del total de viviendas censadas en el año 2001 (24.273), un 57,3% (13.914) correspondían a viviendas principales familiares convencionales, un 17% (4.130) a viviendas secundarias y un 22,6% (5.494)

a viviendas vacías. Estas últimas se ocupan temporalmente o permanecen a la espera de su readaptación. En este parque inmobiliario conviven los residentes autóctonos, los extranjeros (19,3 por ciento del total) y los turistas residenciales, lo que convierte esta zona en un auténtico “melting pot”, como demuestra también el que residan en él ciudadanos de más de noventa países. En 2006 los extranjeros censados alcanzaron la cifra de 8.403, lo que supuso un índice de extranjería de 19,3. Además, se superó la cifra de 45 extranjeros por cada 100 españoles en las cuatro secciones centrales de esta zona (figura 6). De entre estos extranjeros, los americanos se elevaban al 34,3%, los africanos al 28,3%, los europeos al 24,7% y los asiáticos al 12,6%.

El mapa de localización de estas nacionalidades nos permite observar que los extranjeros se hallan en todas las secciones censales, aunque con distinto nivel de representación. Sin embargo, no se manifiestan procesos de segregación en función de sus orígenes o, lo que es lo mismo, se aprecia la convivencia de personas de distintas procedencias en las mismas unidades territoriales. No obstante, algunas nacionalidades presentan un comportamiento más concentrado en el espacio, como africanos y asiáticos y otras, más disperso, como europeos y americanos (figura 6). Ahora bien, ¿son similares las condiciones habitacionales de estos grupos sociales? Para responder a esta pregunta nos hemos servido de los datos del régimen de tenencia (figura 7) y del tamaño de la vivienda (figura 8).

En la figura 7 se reconoce que la proporción de viviendas en propiedad y en alquiler de españoles y extranjeros ofrece imágenes contrapuestas, lo que denota un régimen de tenencia diferenciado según orígenes de la población. Por otra parte, las secciones centrales del área de estudio, a lo largo de la playa, concentran la oferta de los inmuebles arrendados, tanto para españoles como para extranjeros (aunque en distintas proporciones), mientras que la periferia se identifica con la vivienda en propiedad de españoles y también con la de alquiler de extranjeros. Desde esta última perspectiva, en las secciones más próximas a la línea de playa residen muchos españoles en régimen de propiedad, y muchos extranjeros y algunos españoles en régimen de arrendamiento. En la periferia, muchos españoles y algunos extranjeros en régimen de propiedad, y muchos extranjeros en régimen de arrendamiento.

Si estas diferencias son manifiestas aún lo son más las que se relacionan con el tamaño de la vivienda (figura 8). En estos mapas se observa que la mayor parte de los extranjeros reside en inmuebles de menos de 60 metros cuadrados, mientras que los residentes españoles viven, mayoritariamente, en unidades habitacionales de entre 60 y 120 metros cuadrados, lo cual tiene una gran importancia si consideramos que predomina la vivienda de escasa superficie en una gran parte del área de estudio. Ello es indicativo de la ocupación por extranjeros de los inmuebles que cumplían una función turística y que han venido a satisfacer una oferta de alquiler para inmigrantes laborales con escaso poder adquisitivo. En consecuencia, las condiciones habitacionales son las que manifiestan una segregación residencial en un área de una gran complejidad y refrendan la inadaptación de este sector urbano a la nueva estructura de la ciudad postindustrial.

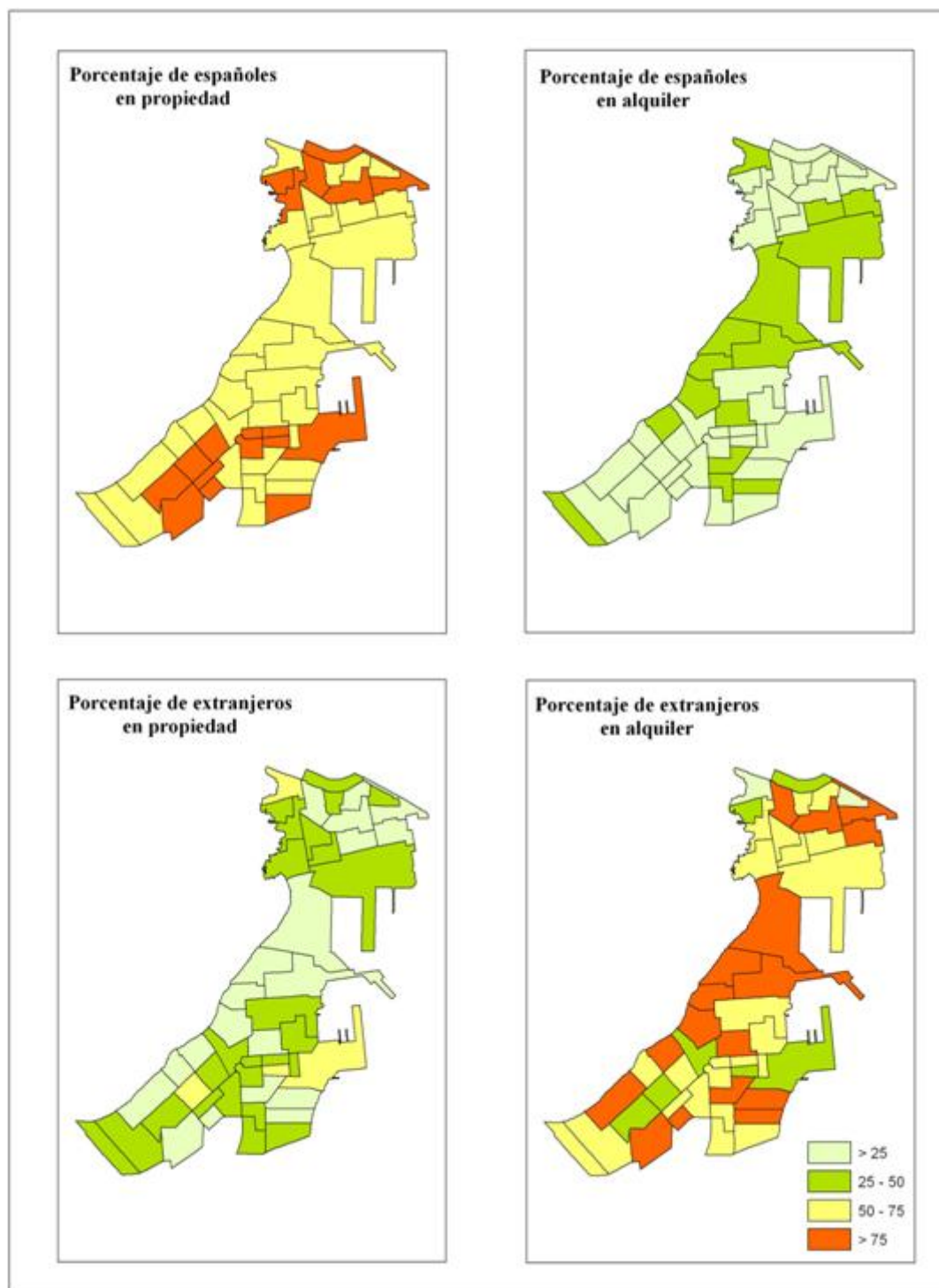


Figura 7: Porcentaje de población según régimen de tenencia y nacionalidad.
Fuente: INE, Censo de población y viviendas, 2001. Elaboración propia.

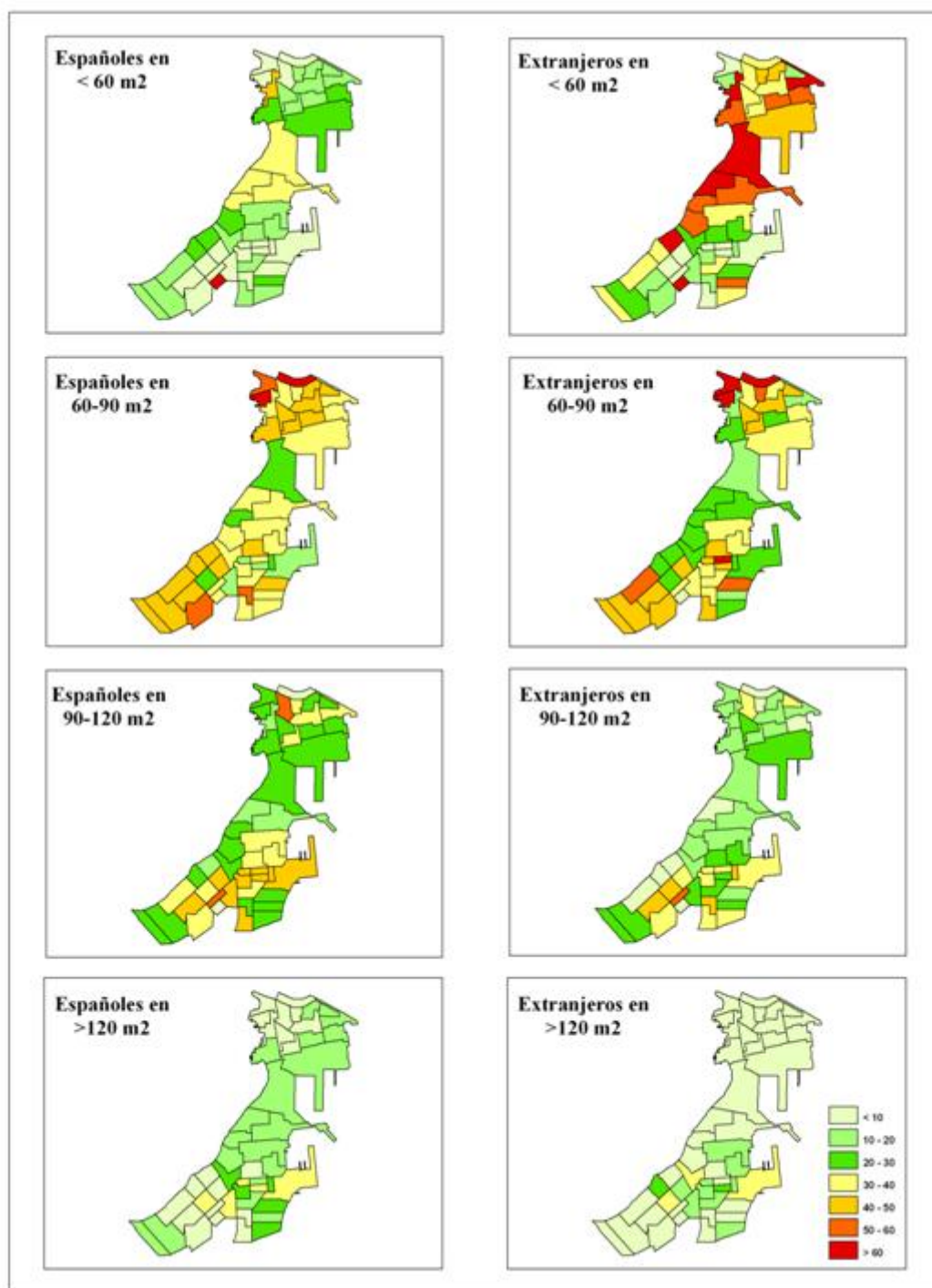


Figura 8. Porcentaje de población española y extranjera según superficie útil de la vivienda.

Fuente: INE, Censo de población y viviendas, 2001. Elaboración propia.

Palma de Mallorca

En la ciudad de Palma se reconocen los factores que han afectado a los enclaves turísticos, tanto en la etapa de desarrollo económico intensivo, definida como *balearización*, como en la actualidad, con el postfordismo. Entre ellas se hallan, en el caso de El Terreno, dos procesos interrelacionados que han condicionado la evolución de los últimos años y que contribuyen a una cierta segmentación geográfica. Por una parte, la construcción del Paseo Marítimo y la revalorización de los solares de primera línea, en los que se levantan nuevos edificios de cierta altura y, por otra parte, la degradación y obsolescencia de la zona alta e interior.

Estas dos zonas (alta y baja) están divididas por la avenida Joan Miró, antigua carretera a Andratx y calle principal del barrio hasta la construcción del Paseo Marítimo. En ella se concentra el pequeño comercio y, junto a otras calles limítrofes, se ha reconvertido en un espacio para el ocio nocturno alternativo y también para el degradado. La Plaça Gomila, antiguo centro neurálgico del turismo de la década de los sesenta, atraviesa un profundo deterioro. La zona alta, que se extiende entre la Avenida Joan Miró y el bosque de Bellver, con calles estrechas y pendientes, cuenta con viviendas unifamiliares de las primeras etapas del

turismo (arquitectura de “Villes”) y con otras, plurifamiliares, de baja calidad, muchas de las cuales han pasado a ser ocupadas por nuevos residentes.

La zona baja, situada entre el Paseo Marítimo (Avenida Gabriel Roca) y la Avenida Joan Miró, tiene muy poco que ver con la realidad urbana del resto del barrio. De hecho, muchos de sus edificios tienen acceso únicamente desde el propio Paseo Marítimo, lo que evita el contacto con la parte más tradicional del barrio. Esta zona baja, en la que se concentran muchos de los locales de ocio nocturno, se caracteriza por sus edificaciones altas y de efecto muralla (edificios Fénix, Mediterráneo, Sol, Neptú, Palma Real y Hotel Victòria), especializados en la función residencial o en la oferta turística de alta calidad.

Por tanto, al igual que en Las Canteras, los nuevos procesos han influido en el mantenimiento de la función residencial, que se refleja en el aumento de efectivos demográficos, un aumento que se produce, sobre todo, gracias a la llegada de extranjeros. Entre 1996 y 2007 la población del barrio creció en más de 3.000 habitantes, lo que supone un incremento del 78,57%. La reconversión de los establecimientos hoteleros en apartamentos facilita la llegada de europeos comunitarios y la degradación general de la zona media-alta del barrio influye en la de población extracomunitaria, que busca vivienda en alquiler a precios reducidos. Por ello, en las tres secciones se supera el 25% de población extranjera. A diferencia de los datos globales del municipio de Palma, los europeos son mayoría en el barrio y están bien representados en todas las secciones censales (figura 9). Por el contrario, los americanos y asiáticos, en particular los chinos, están espacialmente más concentrados.

En 2001, el 59,85% del parque de viviendas censadas en las tres secciones estudiadas de El Terreno eran principales, el 17,27% secundarias y un 22,87% estaban vacías. En la sección 6 (Paseo Marítimo) la suma de secundarias y vacías era mayor que el número de principales, lo que indica que el proceso de residencialización afecta a la antigua zona hotelera. En el conjunto del distrito, el número de viviendas vacías supera también a las secundarias, porque son ocupadas temporalmente en régimen de alquiler en el verano.

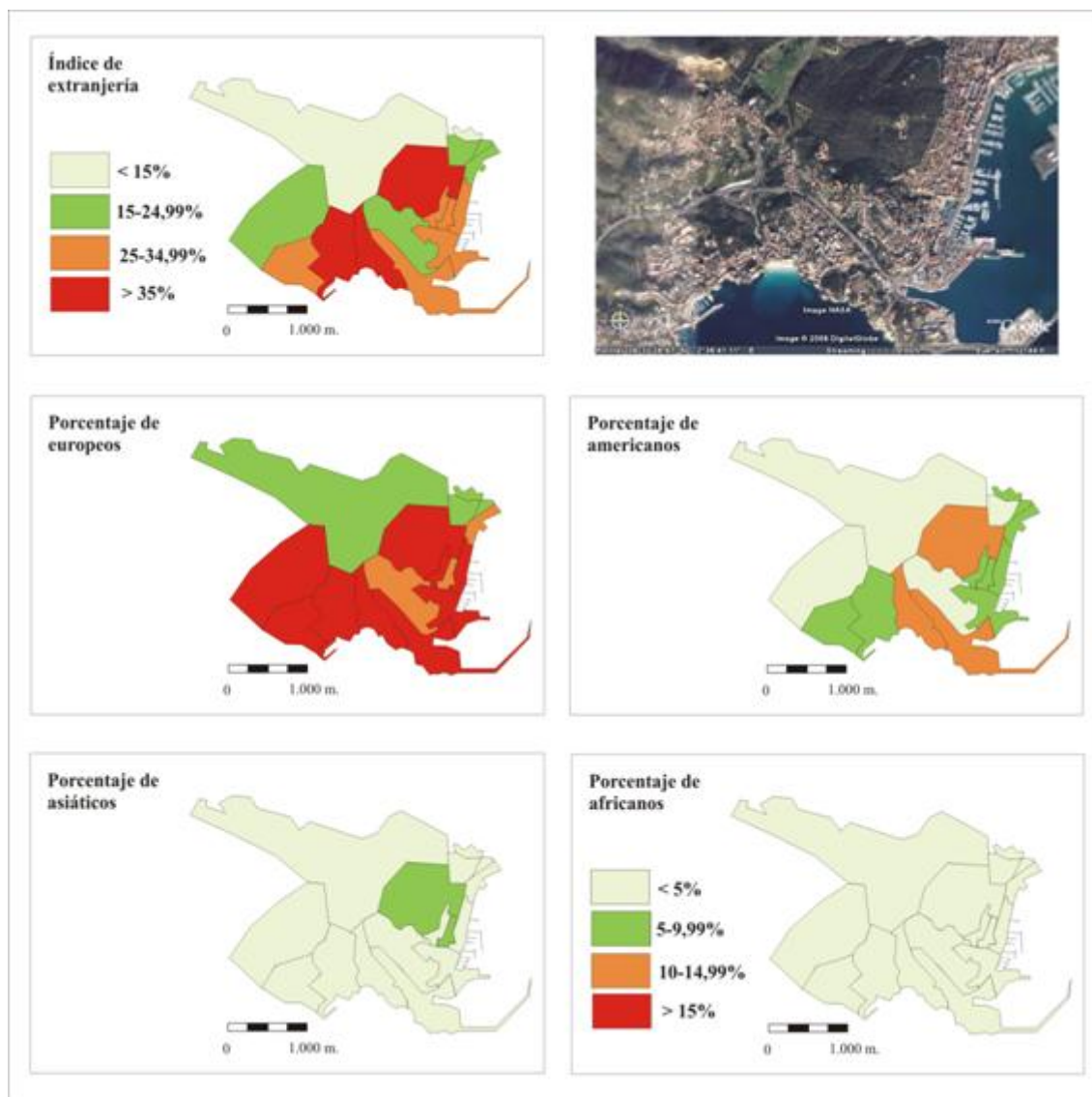


Figura 9. Índice de extranjería y distribución por nacionalidades.

Fuente: INE, Padrón municipal de habitantes, 2006. Elaboración propia.

En cuanto a las condiciones habitacionales de los grupos sociales objeto de estudio, de los datos del régimen de tenencia y del tamaño de vivienda se deduce que, a pesar de que la población extranjera es mayoritariamente de alguna nacionalidad europea, el porcentaje de viviendas en propiedad en todo el distrito es significativamente superior entre los españoles. Como en Las Palmas de Gran Canaria, las mayores tasas de propiedad entre extranjeros y españoles están en las secciones del interior, en aquellas más alejadas de los principales enclaves turísticos. Por su parte, los inmuebles arrendados se localizan sobre todo en las zonas limítrofes con el mar. Es especialmente importante el porcentaje de extranjeros que viven en régimen de alquiler en las zonas litorales de antigua especialización turística hotelera. En cuanto a El Terreno, el porcentaje de residentes en régimen de propiedad es alto entre los españoles y, aunque en menor medida, entre los extranjeros que habitan en la zona alta. En la del Paseo Marítimo hay muchos extranjeros en arrendamiento (figura 10).

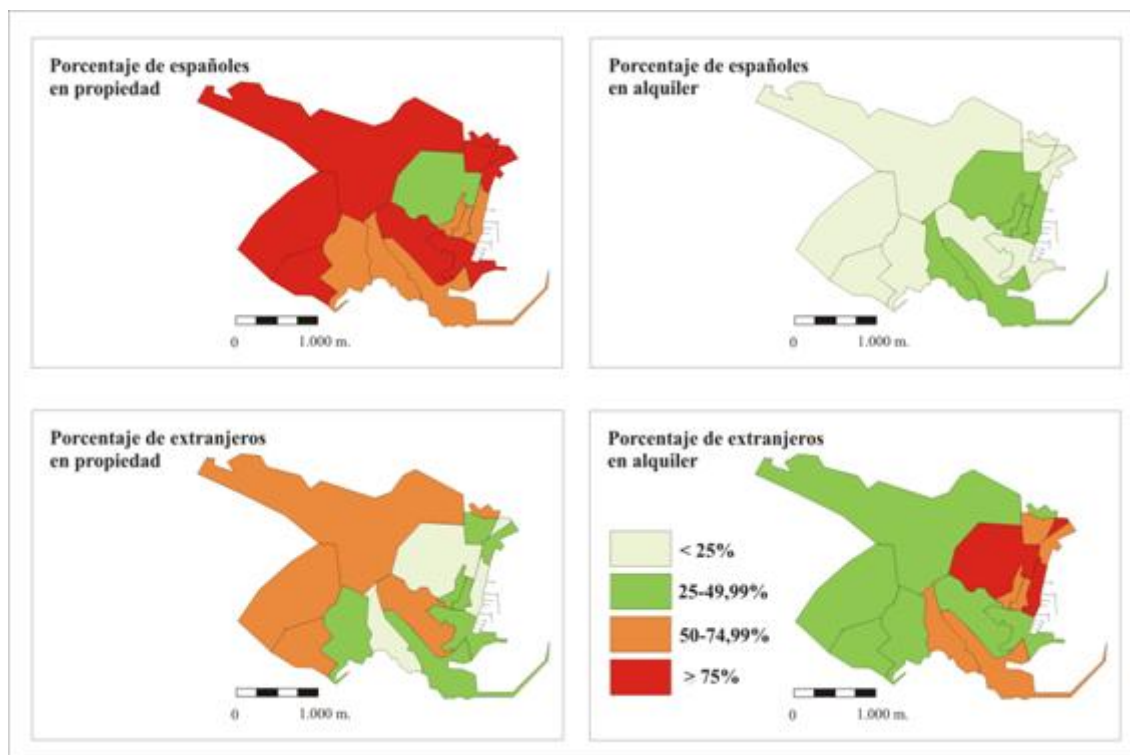


Figura 10. Porcentaje de población según régimen de tenencia y nacionalidad.

Fuente: INE, Padrón municipal de habitantes, 2006. Elaboración propia.

Para una correcta interpretación de los mapas en los que se representa el tamaño de la vivienda de los residentes debemos de tener en cuenta que, en general, las viviendas más grandes se corresponden con las secciones situadas más al este y se levantan en espacios urbanos menos saturados y con edificación más reciente. Como ejemplo, menos del 10% de españoles y extranjeros viven en residencias de menos de 60m² en estas secciones. Aunque los europeos son la nacionalidad extranjera más importante, la población española es la más favorecida también en cuanto a la superficie de sus viviendas. En el caso de El Terreno, el tamaño de la vivienda es una nueva muestra de los contrastes entre la zona alta y baja, entre la degradada de origen turístico y el revalorizado frente marítimo. En todos los casos, las diferencias por nacionalidades favorecen a los españoles, aunque encontramos un porcentaje relativamente importante de extranjeros en viviendas entre 91 y 120m² en las dos zonas más altas del barrio (figura 11).

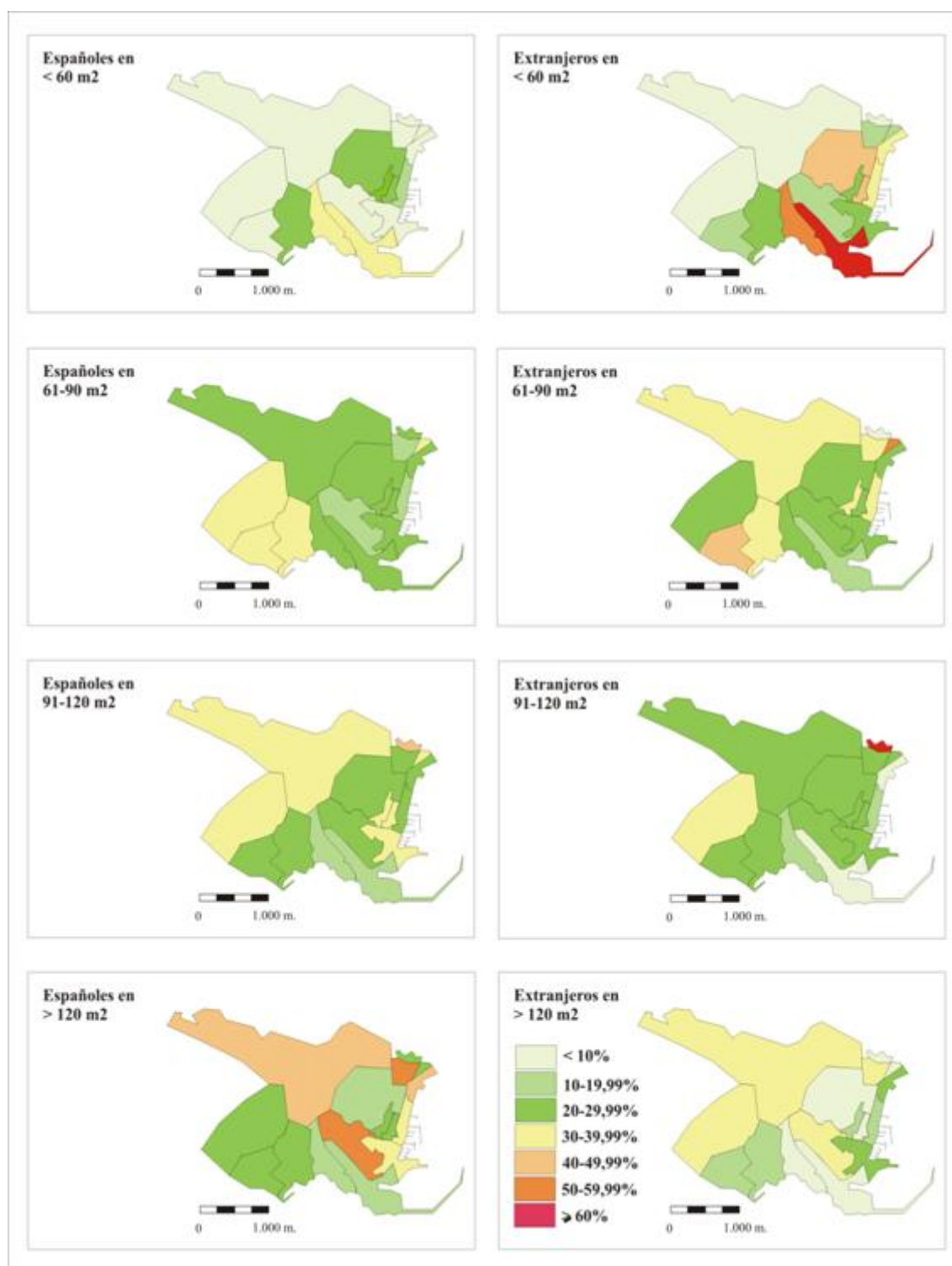


Figura 11. Porcentaje de población española y extranjera según superficie útil de la vivienda.

Fuente: INE, Padrón municipal de habitantes, 2006. Elaboración propia.

Una síntesis comparativa de los espacios turísticos de las ciudades de Las Palmas de Gran Canaria y Palma de Mallorca. Conclusiones

- La evolución urbana de Las Palmas de Gran Canaria y de Palma de Mallorca ha estado vinculada al desarrollo turístico desde finales del siglo XIX.
- El proceso ha sido semejante en ambas. El turismo de elite de la primera etapa dio paso a un turismo de masas en los años cincuenta y sesenta y a una situación de profunda crisis y reconversión desde mediados de los años setenta, a causa de la descentralización de la actividad hacia otros destinos de las islas respectivas.
- La dimensión de la especialización turística fue mayor, más temprana y más duradera en Palma, pues se inició a principios de los cincuenta y el número de plazas alcanzó la cifra de 60.000 hacia 1981, mientras que en Las Palmas se originó hacia fines de la misma década y rondó el máximo de 33.000 hacia 1972. De esta

diferencia deriva la mayor dificultad que presentan los enclaves turísticos de Palma frente a los de Las Palmas ante la reconversión.

d. Otros factores locales que originan ciertas diferencias entre los distritos turísticos de ambas capitales son el de que el motor de transformación en el caso de Palma de Mallorca fue únicamente el desarrollo turístico mientras que en el de Las Palmas de Gran Canaria jugó también un papel definitivo el Puerto de La Luz y de Las Palmas, que confirió una mayor centralidad a esta zona.

e. La conexión de las áreas de estudio con el resto de las ciudades respectivas es mayor en el caso de la capital canaria que en el de los barrios occidentales de especialización turística de la capital balear.

f. La mayor centralidad de los barrios turísticos de Las Palmas de Gran Canaria y la mayor integración en el conjunto de la ciudad han favorecido un mayor dinamismo económico y han fomentado una mayor inversión privada en los procesos de reconversión, al mismo tiempo que las iniciativas públicas para frenar el deterioro han sido más tempranas. En el caso de los enclaves de Palma de Mallorca, en especial en El Terreno, la reconversión que ha llegado de la mano de las empresas tan sólo ha afectado al frente marítimo y las intervenciones públicas han sido muy recientes (PERI de 2006).

g. Estos ritmos e iniciativas diferenciados explican que la segregación sea más notable en Palma de Mallorca que en Las Palmas de Gran Canaria, al mismo tiempo que la presencia de población extranjera comunitaria es mucho más marcada en la primera. En la zona de Las Canteras, en Las Palmas, los índices de extranjería son mucho más altos y, sobre todo, se manifiesta una composición multiétnica de los residentes que no se percibe en Palma, donde la separación según orígenes es más acentuada entre la primera línea del mar y el espacio interior.

h. Desde el punto de vista de las condiciones residenciales y habitacionales de la población según su origen geográfico se repiten los mismos patrones en ambos enclaves.

Notas

[1] Este artículo utiliza algunos de los resultados del proyecto de investigación: “La funcionalización turística en las Islas Baleares (1955–2000): adaptación territorial y crisis ecológica del archipiélago” (SEJ2006-07256/GEOG) financiado por la Dirección General de Investigación del Ministerio de Educación y Ciencia y del proyecto de investigación: “Repercusiones socioeconómicas y territoriales de la vivienda de la población extranjera en Canarias” (PI042005/127) financiado por la Dirección General de Universidades e Investigación de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes del Gobierno de Canarias.

[2] En el Plan Municipal de Ordenación Urbana de 2001 se establecieron las actuaciones en ambos extremos de la playa, la del Parque Marítimo del Confital y la del Parque Marítimo de El Rincón. Además, también se han desarrollado otras figuras de planeamiento para la regeneración de este amplio espacio: PERI de La Puntilla, Plan URBAN de La Isleta, Plan Insular de Ordenación Territorial de Gran Canaria (en lo que respecta a la red viaria de la zona)...

[3] Por estar dentro de una zona situada a menos de 1.250 m. del recinto amurallado que circundaba Palma, las autoridades militares no concedían fácilmente licencias de construcción.

Bibliografía

AJUNTAMENT DE PALMA. *Plan Especial de Reforma Interior de El Terreno*. Palma, inédito, 2007.

AJUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA. *Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria*: http://geoportal.laspalmasgc.es/sicam_doc/pgmo_pdf/pgmo_adp_def_2005/PGMO.pdf [consulta 20 de marzo de 2008]

BARCELÓ, B. El Terreno. Geografía urbana de un barrio de Palma” *Boletín de la Cámara Oficial de Comercio, Industria y Navegación de Palma de Mallorca*, 1963, año LXV, nº 640, p. 127-178.

BARCELÓ, B. y FRONTERA, G. Historia del turismo en las Islas Baleares. In *Welcome!. Un siglo de turismo en Baleares*. Palma: Fundación “la Caixa”, p. 15-48.

CIES. *Introducción a un estudio socioeconómico del turismo en la provincia de Las Palmas*. Las Palmas de Gran Canaria: Centro de Investigación y Estudios Sociales de la Caja Insular de Ahorros, 1974.

DOMÍNGUEZ, J. Las Palmas de Gran Canaria a fines del siglo XX: las tendencias demográficas de la ciudad post-industrial. *Boletín Millares Carló*, 1998, nº 16, p. 157-184.

GONZÁLEZ, J. M. Formación de la trama urbana y transformaciones socioeconómicas recientes en la ciudad de Palma de Mallorca: 1960-2001. *Geographicalia*, 2001, nº 40, p. 75-100.

GONZÁLEZ, J. M. Fronteras en la ciudad. La población de nacionalidad china en Palma de Mallorca. In *Ciudades, culturas y fronteras en un mundo de cambio*. Sevilla: Universidad de Sevilla y AGE, en prensa.

HERNÁNDEZ, J. Á. y PARREÑO, J. (Coord.) *Evolución e implicaciones del turismo en Maspalomas Costa Canaria*. Las Palmas de Gran Canaria: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, 2001, 2 v.

HERRERA, A. *Las Palmas de Gran Canaria: patrimonio histórico y cultural de una ciudad atlántica*. Las Palmas de Gran Canaria: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, 2003, 567 p.

MARTÍN, F. *La formación de Las Palmas: ciudad y puerto. Cinco siglos de evolución*. Las Palmas de Gran Canaria: Junta del Puerto de La Luz y de Las Palmas, 1984, 324 p.

RULLAN, O. *L'ordenació territorial a les Balears (segles XIX–XX)*. Palma: Documenta Balear, 2007. 64 p.

SEGUÍ, M. *Urbanismo i arquitectura a les Balears. Segle XX*. Palma: Documenta Balear, 2000. 64 p.

SEGUÍ, M. *La arquitectura del ocio en Baleares. La incidencia del turismo en la arquitectura y el urbanismo*. Palma: Lleonard Muntaner, 2001. 170 p.

© Copyright Josefina Domínguez Mujica, Jesús González Pérez y Juan Manuel Parreño Castellano, 2008

© Copyright *Scripta Nova*, 2008

Referencia bibliográfica

DOMÍNGUEZ MUJICA, Josefina; GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús M. y PARREÑO CASTELLANO, Juan Manuel. Transformaciones recientes en barrios turísticos maduros. Los casos de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria, España. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2008, vol. XII, núm. 270 (93). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-93.htm>> [ISSN: 1138-9788]

[Volver al índice de Scripta Nova número 270](#)



[Índice de Scripta Nova](#) [Menú principal](#)