

REVISTA DE ESTUDIOS REGIONALES

I.S.S.N.: 0213-7585

2ª EPOCA Mayo-Agosto 2018



112

SUMARIO

Andrés Niembro. Globalización, (re)localización productiva y desigualdades territoriales: Una (re)visión integradora de los enfoques de cadenas globales de valor y redes globales de producción

Antonio V. Lozano Peña y Felicidad García Bustos. Desequilibrios Verticales en la Financiación Autonómica: El caso de la Financiación de la Atención a la Dependencia
Amalia Bañales-Mallo, María Leticia Santos-Vijande y M. Soledad Aguirre García. Aplicación de la Gestión de Calidad Total en el gobierno local y su repercusión en la Dirección Estratégica urbana: El caso de San Sebastián

Emilio José de la Higuera-Molina, José Luis Zafrá-Gómez, Ana María Plata-Díaz y Cristina María Campos-Alba. Ciclos políticos y factores explicativos de la externalización de servicios públicos en los gobiernos locales

Moisés Simancas Cruz, María Pilar Peñarrubia Zaragoza, Rafael Temes Cordovez y Tamara Horcajada Herrera. La transformación de los destinos turísticos en ciudades: Análisis geodemográfico de las áreas turísticas del litoral de Canarias (España)

Sánchez, F.J., Sánchez, A.M. y Ruiz Muñoz, D. Análisis estadístico sociolaboral de los municipios en Andalucía

Ángel L. Martín-Román, Alfonso Moral de Blas, Javier Martín-Román y Jaime Cuéllar-Martín. Una evaluación de impacto del segundo Plan Regional de Empleo de Castilla y León

La transformación de los destinos turísticos en ciudades: Análisis geodemográfico de las áreas turísticas de litoral de Canarias (España)*

The transformation of tourist destinations in cities: Territorial analysis of the coastal tourist areas of the Canary Islands (Spain)

Moisés Simancas Cruz

Universidad de La Laguna

María Pilar Peñarrubia Zaragoza

Universidad de Valencia

Rafael Temes Cordovez

Universitat Politècnica de València

Tamara Horcajada Herrera

Universidad de La Laguna

Recibido, Junio de 2017; Versión final aceptada, Octubre de 2017.

PALABRAS CLAVE: área turística de litoral, Padrón de Habitantes, residencialización, residente.

KEY WORDS: tourist coastal areas, Municipal register of habitants, residential use, resident

Clasificación JEL: J10, R11, R23, R58, Z32

RESUMEN

La residencialización se está consolidando progresivamente como uno de los elementos estructurales de las áreas turísticas de litoral de Canarias. Se trata de un proceso por el cual los residentes de las viviendas ubicadas en las parcelas residenciales y de las unidades alojativas extrahoteleras fuera de la unidad de explotación conviven con los turistas. Ello genera importantes

* La investigación que da lugar a esta publicación se inscribe en el proyecto titulado "Crisis y reestructuración de los espacios turísticos del litoral español" (CSO2015-64468-P) del Ministerio de Economía y Competitividad (MINECO). Asimismo, constituye uno de los resultados del proyecto "ReinventUR 2.0: Tecnologías de Información Geográfica aplicadas al análisis y diseño de propuestas innovadoras para la renovación de los alojamientos turísticos", financiado por la Fundación CajaCanarias.

transformaciones sociales, demográficas y territoriales de las áreas turísticas de litoral. El principal objetivo de este trabajo es cuantificar la población residente en tales áreas, a través de la estimación de habitantes empadronados. El fin último es poner en evidencia la magnitud que el proceso de la residencialización está adquiriendo en tales ámbitos territoriales.

ABSTRACT

The residential area is being consolidated as one of the structural elements of the tourist areas of the Canary Islands (Spain). It is a process whereby the residents of the dwellings located in the residential plots and of the extra-hotel housing units outside the operating unit, live together with the tourists. This is producing the arrival of two types of users to the tourism areas of the Canaries: on the one hand, the residential-tourist or holiday (temporary for leisure reasons), and on the other, the residential (permanent non-tourist demand). This situation creates significant social, demographic and territorial transformations of coastal tourist areas. However, in spite of this relevance, the quantification of the residentialization of the tourist areas of the Canary Islands is complex, given four fundamental problems.

The first one is referred to the residentialisation tourist areas of the Canary Islands coastline it encompasses a complex and varied set of processes that are difficult conceptual and statistical delimitation. This is due, among other things, to the very nature and complexity of the multiple modalities of tourist accommodation - residential or real estate services used. Additionally, there is a lack of consensus among researchers to reach agreement on the establishment of possible names, typologies and classification criteria. In addition, the boundaries between residential tourism and migration are not always well defined.

The second problem is that the available information is not representative at an intra-municipal level, with the consequent loss of information at an intra-urban level.

The third one is related to the fact that the census sections are a source of information of great value fundamentally for two reasons: on the one hand, to be delimited in specific areas by territorial, geographical and / or statistical invariants; And on the other, because they are related to sociodemographic and building characteristics. However, given the criteria used in their delimitations, there is a mismatch between the administrative scale - for which statistical data are available - and the tourist areas. This difficult territorial correspondence between the census (administrative) section and the tourist areas complicates the quantification of its population, although the Sections are the statistical unit of greater detail from which data on population can be obtained in a massive or systematic way. In addition, could be that no homogeneous distribution of the population in the census section.

The last problem refers to the fact that these data do not allow us to approach the sociodemographic diversity given its geographical scale. This explains the necessary incorporation of the intra-municipal scale and microanalysis. Taking into account the previous weaknesses, the main objective of this work is to quantify the resident population in such areas, through the estimation of enumerated inhabitants. For this purpose, we have chosen the identification of the inhabitants registered by building (housing or establishment of tourist accommodation). So that, a quantitative orientation has been given, based on the cartographic, exploratory and inferential analysis of the variables. This analysis is interrelated with another qualitative one in the methodology implemented. The analysis followed the sequence: data entry -project implementation Geographic Information System (GIS)- statistical analysis. Thus, taking into account the location of each tourist establishment and dwelling, georeferencing of the registered population in each dwelling or extra-hotel accommodation (apartments, bungalows and villas) has been carried out.

Considering that people are linked to the tourist areas, generally, through the formalization of registration, "the Padrón" has been the main source of information. For this reason, we intend to establish the initial basis for generating a predictive model to estimate the patterns of distribution and location of the resident population through statistical studies and cartographic presentations

at scale of plots (dwellings and tourist accommodation establishments) using the information by portal. In this paper we have verified the existence of areas where tourist accommodations are combined with residential, mixed (tourist and residential) uses with different types of intensity and other purely residential (permanent or with other ways of residential occupation other than tourist). In this way, the residential processes make residents (citizens) coexist with clients (tourists) of the coastal tourist areas.

The patterns of residence identified in the tourist areas of the Canary Islands have contributed not only to the differentiation of their territorial and urban structure in terms of two types of uses, residential and tourist, but also to increase its complexity, bringing it closer to the concept of "city". In this way, its introduction adds complexity to the specialized territorial areas generated by urban coastal tourism, with its own characteristics, functions and structures and unique forms of planning.

The emergence of these tourist-residential processes reveals the competition of land uses, with the consequent mixture of factors of production and consumption in the urban structure. Whereas result from a natural dynamic that is being consolidated in tourist areas, these processes demonstrate their behavior as open and dynamic systems, while dependent on the processing conditions, opportunity or demand for tourism or real estate markets. In this sense, the two identified residential processes are causing a functional specialization of the structure of the tourist areas. These residential patterns are not without problems, because conventional housing is juxtaposed and overlapping with housing and with new tourist and residential-vacation accommodations. This causes the coexistence of users with diverse needs and desires that make them, in some cases, incompatible: while tourists mainly require leisure items, residents are demanding equipment and infrastructure of the cities.

In short, these residential patterns generate important social, demographic and territorial transformations of the coastal tourist areas. In this way, it brings them closer to conventional urban spaces. This should be considered in the design and implementation of policies, programs, plans and projects of regional planning.

1. INTRODUCCIÓN

Las expresiones "residencialidad", "residencialización" o "residencialismo" de las áreas turísticas de litoral son utilizadas por diferentes investigadores para hacer referencia a un conjunto variado y complejo de procesos que son de difícil delimitación conceptual y estadística. Ello se debe a una combinación de factores entre los que podemos destacar: a la propia naturaleza y complejidad de las múltiples modalidades de alojamiento turístico-residencial o de servicios inmobiliarios utilizados, la diversidad de usuarios y motivaciones, la falta de consenso entre los investigadores para alcanzar un acuerdo respecto a posibles denominaciones, tipologías y criterios de clasificación, la escasa y difusa información estadística disponible, así como el hecho de que los límites entre el turismo y la migración residencial no siempre están bien definidos (Huete y Mantecón, 2010). En cualquier caso, supone un proceso relativo a la llegada de nuevos residentes a las áreas turísticas.

Si bien es un fenómeno estructural de muchos destinos turísticos, comienza a consolidarse en las áreas turísticas de las Islas Canarias (España). Este constituye uno de los principales destinos europeos de turismo vacacional, especializado en el

modelo de alojamiento vacacional de litoral. Prueba de ello es que, según el Instituto Canario de Estadística (ISTAC), las 416.127 plazas alojativas regladas acogieron a 14.981.113 turistas en 2016, concentrándose en las cuatro islas consolidadas turísticamente (Tenerife, Gran Canaria, Fuerteventura y Lanzarote) del Archipiélago, a la vez que ocupa la primera posición en el ranking de pernoctaciones en establecimientos turísticos de no residentes. Sin embargo, la residencialización se está consolidando progresivamente como uno de sus elementos estructurales de las áreas turísticas de tales islas. Las estimaciones realizadas por Simancas y García (2013) ponen en evidencia la progresiva importancia de este proceso: el 18,8% de la población total de Canarias residía en el año 2009 en los municipios susceptibles de ser calificados como turísticos (16 de los 88 existentes), a la vez que las áreas turísticas de litoral concentraban el 10,2% de la misma (216.867 habitantes). Además, se trata de un fenómeno en expansión: según la explotación del Padrón Municipal, la tasa de crecimiento poblacional de los municipios turísticos fue de 118,6% durante el período 1996-2011, muy superior al conjunto de Canarias (32,4%), aunque los municipios no turísticos fueron los que concentraron en términos absolutos, la mayor parte de la población (1.708.811 habitantes frente a 393.293 de los municipios turísticos en 2009). Del mismo modo, el 54,3% de la población de los municipios turísticos residía en sus áreas turísticas, y en sólo nueve municipios se concentraban a más de la mitad de su población residente. Ello da cuenta de un cambio en la tendencia seguida hasta finales de la década de los años noventa, en el que las periferias de las principales áreas turísticas eran las que concentraban a la población residente (Zapata, 2002). Esta situación induce la llegada a las áreas turísticas de litoral de Canarias de dos tipos de usuarios: por una parte, el residencial-turístico o vacacional (temporal por razones de ocio), y por otra, el residencial (demanda permanente no turística).

Sin embargo, a pesar de esta relevancia, la cuantificación de la residencialización de las áreas turísticas de Canarias resulta compleja debido a cuatro problemas fundamentales.

El primero se refiere a que la residencialización de las áreas turísticas de litoral de Canarias abarca un conjunto variado y complejo de procesos que son de difícil delimitación conceptual y estadística. Ello se debe, entre otras cuestiones, a la propia naturaleza y complejidad de las múltiples modalidades de alojamiento turístico-residencial o de servicios inmobiliarios utilizados (Mazón y Aledo, 2005; Vera, 2005), así como a la falta de consenso entre los investigadores ya aludida anteriormente. Asimismo, los límites entre el turismo y la migración residencial no siempre están bien definidos (Huete y Mantecón, 2010). A su vez, se trata de un proceso que aún no ha sido profundamente analizado en Canarias, limitándose a los trabajos de Domínguez (1996), Martín (1984), Díaz, Martín, Pulido y Vera (1985), Zapata (2002), Breuer (2005), Parreño (2006), Simancas, Horcajada y García (2009),

Domínguez-Mujica, González y Parreño (2010), Simancas y García (2013), Peñarribia, Simancas, Temes y García (2016) y Simancas (2016a y 2016b).

El segundo problema hace referencia a que, a diferencia del Censo de 2001, que alcanzó su máxima disponibilidad de datos a escala infra-municipal, proveyendo de una herramienta *on-line* para su selección, cruce y descarga pública, el último Censo de Población (INE, 2011) estableció una metodología censal basada en el análisis de la población por medio de una combinación de registros administrativos y de muestreo. Esta drástica variación metodológica y de concepto en el sistema de producción y de la operación estadística de la fuente principal para estudios de índole demográfica y social ha anulado la posibilidad de analizar datos de ocupación, formación, condiciones de vida, infravivienda, hacinamiento, etc. De esta manera, la información de la encuesta por muestreo cuando se necesita a escala de sección no es representativa a escala inframunicipal, con la consiguiente pérdida sustancial de información a nivel intra-urbana. A pesar de ello, los Censos de Población y Viviendas de los años 2001 y 2011 permiten la obtención de información sobre la desagregación del conjunto de viviendas inventariadas en las áreas turísticas de litoral en función de su condición de principal, entendiéndose como domicilios habituales; además, el Censo de 2011 aporta información como el régimen de tenencia (viviendas en propiedad, con hipoteca, alquiladas, herencias, cesiones u otros tipos).

El tercero se relaciona con el hecho de que las secciones censales son una fuente de información de gran valor fundamentalmente por dos razones: por una parte, por quedar delimitados en ámbitos concretos por invariantes territoriales, geográficos y/o estadísticos; y por otra, por estar referidos a características sociodemográficas, que se actualizan anualmente mediante el Padrón Municipal, y a características edificatorias, que se actualizan decenalmente mediante el Censo de Población y Vivienda (Villarín y Segura, 2015). Sin embargo, dado el criterio seguido en sus delimitaciones, existe el desajuste entre la escala administrativa —de la que se dispone de datos estadísticos— y las áreas turísticas, que, siguiendo la perspectiva geográfica de la definición de destino turístico de la Organización Mundial del Turismo (2007), constituyen aquellos ámbitos territoriales fácilmente reconocibles con límites geográficos o administrativos que los turistas visitan y en la que permanecen durante su viaje. Esta difícil correspondencia territorial entre la sección censal (administrativa) y las áreas turísticas complica la cuantificación de su población, a pesar de que la primera sea la unidad estadística de mayor detalle de la que pueden obtenerse datos sobre población de forma masiva o sistemática. Además, puede suceder que no exista una distribución homogénea de la población en la sección censal, en la medida en que una determinada parcela puede concentrar a un elevado número de residentes.

El último problema alude al hecho de que tales datos no permiten aproximarnos a la diversidad sociodemográfica dada su escala geográfica. Esto explica la necesaria incorporación de la escala inframunicipal y del microanálisis.

Esta investigación pretende demostrar la paradójica situación que se da en una buena parte de los destinos turísticos de Canarias en relación con la población residentes: si bien en la legislación turística canaria se trata de inhibir el asentamiento residencial en las áreas turísticas, la población empadronada y, por tanto, previsiblemente residente en estas áreas, es muy alta, siendo, en algunos casos superior al de las áreas residenciales. Por tanto, su principal objetivo es cuantificar la población residente en las áreas turísticas de Canarias. Para poder demostrar esta afirmación el trabajo se marca como objetivo buscar alternativas de medición frente a los desajustes antes mencionados. Además, la vinculación de la población a través de la formalización del empadronamiento, sean o no propietarios de su vivienda, nos permitirá valorar la bondad de un método y ofrecer un modelo predictivo que permita estimar las pautas de distribución y localización de la población residente a través de estudios estadísticos y presentaciones cartográficas a escala de parcelas (viviendas y establecimientos de alojamientos turísticos), llegando, incluso, a utilizar la información por portal.

2. LA CUANTIFICACIÓN GEODEMOGRÁFICA DE LA RESIDENCIALIZACIÓN DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS DE LITORAL DE CANARIAS

La metodología de cuantificación de los procesos de residencialización de las áreas turísticas

Partiendo de las premisas planteadas por algunos trabajos (González, 2008; Huete y Mantecón, 2010; Huete, Mantecón y Mazón, 2008; Mantecón, 2008; Obiol y Pitarch, 2011; Varela, López y Martínez, 2003; Vera, 2005), así como de la metodología aplicada en trabajos anteriores sobre esta materia (García, 2013; Simancas, Horcajada y García, 2009; Simancas y García, 2013; Simancas, Temes y Peñarrubia, 2016), se pretende estimar la población real de las áreas turísticas de litoral de Canarias. Para ello se ha optado por la identificación de los habitantes empadronados por edificación (vivienda o establecimiento de alojamiento turístico). Así, se ha dado una orientación cuantitativa, basada en el análisis cartográfico, exploratorio e inferencial de las variables, que se encuentra interrelacionado con otra cualitativa en la metodología implementada. Esta ha seguido el siguiente procedimiento secuencial: entrada de datos –implementación del proyecto Sistema de Información Geográfico (SIG)– análisis estadísticos. Así, tomando en cuenta la localización de cada establecimiento turístico y vivienda, se ha procedido a la georreferenciación de la población empadronada en cada vivienda o establecimiento de alojamiento extrahotelero (apartamentos, bungalows y villas).

Aunque los procesos de residencialidad en las áreas turísticas pueden intuirse a través de los microdatos censales, su aprehensión implica un análisis a una escala

FIGURA 1
DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS DE LAS ISLAS CONSOLIDADAS TURÍSTICAMENTE DE CANARIAS



Fuente: Elaboración propia

más desagregada y, por tanto, su descenso hasta el nivel de microespacios. Así, en relación con las unidades geográficas de observación, se ha partido de las entidades y núcleos turísticos de Canarias (“microdestinos”) definidos por la Unidad Mixta de Investigación en Estadística Pública Instituto Canario de Estadística-Universidad de La Laguna, siguiendo la metodología propuesta por Hernández et al. (2014). Se trata de zonas que cuentan con una alta concentración de establecimientos turísticos de alojamiento colectivo, continuidad espacial y cierta homogeneidad en sus características. Se han definido 47 núcleos turísticos distribuidos en 16 entidades turísticas que, aunque solo representan aproximadamente el 1,7% de

la superficie regional, concentran alrededor del 92% de las plazas de alojamiento turístico y el 94% de las pernoctaciones (datos de 2014). Su agregación ha generado el mapa de áreas turísticas de litoral de Canarias (figura 1). No se ha tenido en cuenta el micro destino Las Canteras (Las Palmas de Gran Canaria), al considerar que su condición de capitalidad desvirtuaba los resultados globales; ello explica la tan baja proporción de población empadronada en los municipios turísticos de Gran Canaria. Asimismo, dada su delimitación geográfica, algunos microdestinos integran barrios con una clara vocación residencial no turística, lo que “infla” su población total residente; ésta ocurre en Costa del Silencio (Arona), que incluye El Fraile, o en Puerto de la Cruz.

Por su parte, la parcela catastral se ha convertido en la unidad demográfica de referencia. Ello nos ha aportado la distribución del conjunto de habitantes en función del número de edificaciones residenciales. La utilización de un SIG ha permitido transferir la información socioterritorial en un mosaico de unidades censales a otro compuesto por teselas que se corresponden con las viviendas, propiamente dichas o derivadas de la transformación de las unidades alojativas extra hoteleras.

En cuanto a las fuentes de información, la residencialización produce la llegada de nuevos residentes a las áreas turísticas de litoral de Canarias, los cuales quedan vinculados administrativamente a las mismas a través de la formalización del empadronamiento. Como se indica en la Resolución de 16 de marzo de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 30 de enero de 2015, de la Presidencia del Instituto Nacional de Estadística y de la Dirección General de Coordinación de Competencias con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, sobre instrucciones técnicas a los Ayuntamientos sobre gestión del Padrón Municipal, éste constituye el registro administrativo donde deben constar obligatoriamente todas las personas que viven en un municipio; de esta manera, los datos obligatorios recogidos en el padrón (nombre y apellidos, sexo, nacionalidad, lugar y fecha de nacimiento, y número de identificación, bien documento nacional de identidad para españoles o número de identificación de extranjero para extranjeros), resultan fundamentales para la identificación de la población residente en los municipios turísticos. En nuestro caso, los datos utilizados han sido los del Padrón Continuo del período 2011-2016 y los microdatos de la Estadística de Variaciones Residenciales. Se ha realizado un filtrado por entidades de población, de modo que sólo se ha trabajado con los datos de las entidades correspondientes a las áreas turísticas; ello ha reducido el volumen de datos y el margen de error.

Los datos se han utilizado en estado bruto, por lo que se diferencian de los publicados por el INE y el ISTAC, que han sufrido un proceso de depuración. Asimismo, pueden contener de manera puntual duplicados o bajas sin efectuar, por migraciones o muertes, con el consiguiente riesgo de contemplar un mayor número de efectivos que los reales.

Hemos encontrado algunos de los problemas identificados, entre otros, por Simancas, Temes y Peñarrubia (2016) en relación con la información del Padrón. En concreto podemos hablar de las siguientes cuestiones:

- El secreto censal complica los microanálisis demográficos. Ello se debe a que la utilización de los datos poblacionales tropieza con la dificultad normativa que genera la Ley 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.
- La dificultad en su consulta. Como es sabido, la elaboración, actualización, revisión y custodia del Padrón Municipal corresponde a los Ayuntamientos, siendo los que, con periodicidad mensual, remiten los datos de sus padrones al INE. En la medida en que se trata de un registro administrativo que contiene datos de carácter personal, está sujeto a lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que define el concepto de interesado (propio vecino al que se refieren los datos padronales) y regula su derecho de acceso, así como la comunicación de datos a terceros. Este hecho supone que el acceso a la información no sea completo, esto es, el ayuntamiento no facilita la totalidad de los datos, aunque se soliciten de modo puramente estadístico, sin incluir datos personales.
- La irregularidad y la no actualización por parte de los vecinos en el Padrón Municipal. A pesar de su obligatoriedad, las altas, bajas y modificaciones de domicilio en ocasiones no se producen por parte de la población, siendo reconocido, por parte de la administración pública que, en el actual sistema de gestión padronal, una persona pueda estar transitoriamente empadronada en dos municipios y que pueden producirse errores, las citadas duplicidades, etc.
- El empadronamiento de los extranjeros en los municipios. Muchos de ellos desconocen la obligatoriedad de empadronarse, o retornan a su país de origen sin darse de baja en el Padrón, llegando, incluso, a fallecer sin que nadie comunique la baja. No obstante, se ha detectado que un gran número de extranjeros formalizan su empadronamiento con el fin de beneficiarse de los descuentos en los billetes de avión para residentes canarios.

La cuantificación de la población residente en las áreas susceptibles de ser calificadas como “turísticas” se ha hecho a través de la estimación de habitantes por edificación mediante la combinación del Censo de Población y Vivienda (población, vivienda y hogar), el Catastro (bienes inmuebles) y el Directorio de Alojamientos Turísticos Colectivos de Canarias (ALOJATUR). La localización de la edificación se ha hecho a través de los callejeros de Open Street Map y Google Maps y sus

servicios Webs; su geolocalización se ha hecho con el programa de software de código libre QGis, empleando el complemento MMQGIS. Tras depurar los primeros resultados, se ha obtenido una nube de puntos en la que se asocia el número de habitantes empadronados a los portales (número de gobierno). A este respecto, debemos considerar dos tipos de cuestiones: por un lado, existe un margen de error entre un 5 y 10% en función de los datos procesados; y por otro, la ubicación de los portales nos es exacta al existir pequeños desplazamientos con respecto a la localización de la parcela.

La información de la población empadronada se ha completado con la estimación de la oferta de viviendas destinadas a primera y segunda residencia. Este trabajo ha constituido una labor compleja, al tratarse de conceptos con fronteras difusas y de difícil medición a través de las estadísticas convencionales. Habitualmente existe una confusión entre viviendas no principales (entre las que están las secundarias) y alojamiento turístico extrahotelero, evidenciada en un contexto general por Valenzuela (1988). Del mismo modo, en el caso de las viviendas en régimen de propiedad, los datos no permiten diferenciar el uso habitual del secundario, e incluso, dentro del mismo, el de los extranjeros residentes del de los no residentes en España, así como de las desocupadas (Parreño, 2006). Además, se produce un alto grado de subregistro, al que se añade la inexistencia de un registro de los inmuebles de uso secundario alquilados por extranjeros (Parreño, 2006).

2.2. Cuantificación de la población empadronada en las áreas turísticas de litoral de Canarias

Fuerteventura y Lanzarote son las islas con un mayor porcentaje de población empadronada en sus áreas turísticas de litoral (Cuadro 1). Este dato resulta relevante si consideramos que ambos espacios insulares son los que han registrado un mayor incremento porcentual de población del Archipiélago; así, según datos del ISTAC, mientras la primera ha triplicado casi el número de habitantes censados, pasando de 37.898 efectivos en 1989 a 106.930 en 2014, la segunda la ha duplicado, al pasar de 69.560 a 141.940.

El 25,8% de la población total en Canarias de 2015 estaba empadronada en los municipios susceptibles de ser calificados como turísticos (Cuadro 2). El 42,1% de la población de los municipios turísticos residía en sus áreas turísticas de litoral. Además, más de la mitad de la población empadronada en nueve municipios estaba empadronada en sus áreas turísticas. Se da la coincidencia que los municipios turísticos son los que han padecido los mayores crecimientos poblacionales; así, por ejemplo, Yaiza y Adeje han sextuplicado y quintuplicado su población, pasando de 2.556 y 9.334 en 1989 a 15.068 y 46.667 habitantes en 2014, respectivamente. Asimismo, aunque siete de los diecinueve municipios presentan una tasa negativa

de crecimiento, los datos obtenidos ponen en evidencia la consolidación de la residencialidad en las áreas turísticas de litoral de Canarias.

CUADRO 1
DISTRIBUCIÓN INSULAR DE LA POBLACIÓN EMPADRONADA EN LAS
ÁREAS TURÍSTICAS DE LITORAL DE CANARIAS

Isla	Porcentaje de superficie ocupada por las áreas turísticas en relación con el total insular*	Población empadronada en áreas turísticas**		Porcentaje de población empadronada respecto al total insular (%)	
		2011	2016	2011	2015
Fuerteventura	1,73	34.588	36.141	32,2	33,7
Lanzarote	3,96	31.026	33.237	21,7	23,2
La Gomera	0,46	5.373	4.289	25,9	20,6
Tenerife	1,72	109.172	119.390	12,3	13,4
Gran Canaria	1,77	36.670	35.546	4,3	4,2
La Palma	0,59	1.631	1.722	2,0	2,1
Canarias	1,76	2.011	2.015	42,0	42,1

* Fuente: Simancas et al. (2013)

** Fuente: Fuente: Padrón Continuo (ISTAC) / Entidades y Núcleos Turísticos (ISTAC). Elaboración propia.

CUADRO 2
DISTRIBUCIÓN MUNICIPAL DE LA POBLACIÓN EMPADRONADA EN LAS
ÁREAS TURÍSTICAS DE LITORAL DE CANARIAS

Municipio	Población empadronada en áreas turísticas		Porcentaje respecto al total municipal (%)		Tasa de crecimiento (%)
	2011	2016	2011	2016	
Yaiza	11.849	13.813	79,7	81,6	2,44
Mogán	19.850	18.651	84,1	80,5	-4,29
Puerto de La Cruz	23.824	24.651	71,7	72,7	1,31
Santiago del Teide	8.821	9.225	70,0	70,9	1,30
La Oliva	15.174	18.482	63,8	63,6	-0,19
Pájara	13.631	12.440	66,2	63,3	-4,44
Valle Gran Rey	3.015	2.581	56,1	60,2	7,24
Tías	11.418	11.141	56,8	55,7	-1,90
Arona	43.503	47.681	54,7	54,2	-0,87
Adeje	21.581	23.776	47,0	48,6	3,27
Antigua	5.783	5.219	54,5	44,9	-17,56
Teguise	7.759	8.283	37,4	38,1	2,03
San Bartolomé Tirajana	16.820	16.895	29,9	30,2	1,00
San Miguel de Abona	3.780	5.017	21,6	23,7	9,81
Granadilla Abona	6.724	7.965	15,5	16,2	4,53
Breña Baja	641	754	12,0	13,6	13,93
Los Llanos de Aridane	990	968	4,6	4,7	1,49
Guía de Isora	613	777	2,9	3,5	20,34
Los Realejos	326	298	0,9	0,8	-7,43

Fuente: Padrón Continuo (ISTAC) / Entidades y Núcleos Turísticos (ISTAC). Elaboración propia.

Las áreas turísticas de litoral de Canarias albergaron a 228.617 habitantes empadronadas en 2015 (Cuadro 3). Esto supone que el 10,9% de la población de Canarias se concentraba en el 1,8% de la extensión total regional.

CUADRO 3
DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EMPADRONADA EN LOS
MICRODESTINOS DE CANARIAS

Microdestino	Municipio	Población empadronada en áreas turísticas		Porcentaje respecto al total municipal (%)		Tasa de crecimiento (%)
		2011	2016	2011	2016	
Valle Gran Rey	Valle Gran Rey	3.015	2.581	56,1	60,2	-14,4
Corralejo	La Oliva	14.028	17.269	58,9	59,5	23,1
Puerto Santiago	Santiago Del Teide	6.067	6.176	48,1	47,5	1,8
Caleta de Fuste	Antigua	5.783	5.219	54,5	44,9	-9,8
Patalavaca-Arguineguín	Mogán	11.097	9.507	47,0	41,0	-14,3
Montaña Roja	Yaiza	5.011	5.990	33,7	35,4	19,5
Puerto del Carmen 2	Tías	6.812	6.912	33,9	34,6	1,5
Playa Blanca-Costa Papagayo	Yaiza	4.719	5.224	31,7	30,9	10,7
Morro Jable	Pájara	5.869	5.421	28,5	27,6	-7,6
Costa Calma	Pájara	5.470	5.027	26,6	25,6	-8,1
Costa del Silencio	Arona	19.355	21.717	24,3	24,7	12,2
Playa Jardín-Maritim	Puerto de la Cruz	7.950	8.368	23,9	24,7	5,3
Golf del Sur	San Miguel de Abona	3.780	5.017	21,6	23,7	32,7
Los Gigantes	Santiago del Teide	2.754	3.049	21,9	23,4	10,7
Costa Teguiise 1	Teguiise	4.842	5.032	23,3	23,2	3,9
Los Cristianos	Arona	18.759	19.871	23,6	22,6	5,9
Taoro-La Paz	Puerto de la Cruz	6.927	7.553	20,9	22,3	9,0
Torviscas-Fañabé Alto	Adeje	8.892	10.858	19,4	22,2	22,1
Conjunto Histórico	Puerto de la Cruz	7.210	7.498	21,7	22,1	4,0
Puerto Rico	Mogán	4.414	4.994	18,7	21,6	13,1
El Médano	Granadilla de Abona	6.724	7.965	15,5	16,2	18,5
Puerto del Carmen 1	Tías	3.432	3.056	17,1	15,3	-11,0
Costa Teguiise 2	Teguiise	2.917	3.251	14,1	15,0	11,5
Los Cancajos	Breña Baja	641	754	12,0	13,6	17,6
Playa del Inglés	San Bartolomé de Tirajana	7.404	7.060	13,2	12,6	-4,6
Playa Blanca-Castillo del Águila	Yaiza	1.579	1.958	10,6	11,6	24,0

continúa...

CUADRO 3
DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EMPADRONADA EN LOS
MICRODESTINOS DE CANARIAS
(CONCLUSIÓN)

Microdestino	Municipio	Población empadronada en áreas turísticas		Porcentaje respecto al total municipal (%)		Tasa de crecimiento (%)
		2011	2016	2011	2016	
Tauro - Playa del Cura	Mogán	1.783	1.627	7,6	7,0	-8,7
Las Américas	Arona	5.389	6.093	6,8	6,9	13,1
Playa Paraiso	Adeje	2.954	3.378	6,4	6,9	14,4
Sonnerland	San Bartolomé de Tirajana	3.808	3.766	6,8	6,7	-1,1
Esquinzo-Buthondo	Pájara	1.304	1.177	6,3	6,0	-9,7
Puerto del Carmen 3	Tías	1.174	1.173	5,8	5,9	-0,1
Costa Adeje	Adeje	2.536	2.782	5,5	5,7	9,7
Callao Salvaje	Adeje	3.025	2.630	6,6	5,4	-13,1
Puerto de Mogán	Mogán	1.373	1.233	5,8	5,3	-10,2
Las Américas	Adeje	2.616	2.494	5,7	5,1	-4,7
Amadores	Mogán	1.098	1.170	4,7	5,1	6,6
Puerto Naos	Los Llanos de Aridane	990	968	4,6	4,7	-2,2
El Cotillo	La Oliva	1.146	1.213	4,8	4,2	5,8
Solana Matorral	Pájara	988	815	4,8	4,1	-17,5
Campo Internacional	San Bartolomé de Tirajana	1.743	2.196	3,1	3,9	26,0
Puerto Calero	Yaiza	540	641	3,6	3,8	18,7
Martianez	Puerto de la Cruz	1.737	1.232	5,2	3,6	-29,1
Puerto Santiago	Guía de Isora	613	777	2,9	3,5	26,8
Playa del Duque	Adeje	1.558	1.634	3,4	3,3	4,9
San Agustín	San Bartolomé de Tirajana	1435	1301	2,6	2,3	-9,3
Meloneras	San Bartolomé de Tirajana	879	947	1,6	1,7	7,7
Bahía Feliz-Playa del Águila	San Bartolomé de Tirajana	633	813	1,1	1,5	28,4
El Beril-Las Burras	San Bartolomé de Tirajana	918	812	1,6	1,5	-11,5
Playa Jardín-Maritim	Los Realejos	326	298	0,9	0,8	-8,6
Taurito	Mogán	85	120	0,4	0,5	41,2

Fuente: Padrón Continuo (ISTAC) / Entidades y Núcleos Turísticos (ISTAC). Elaboración propia.

3. LOS EFECTOS DE LA RESIDENCIALIZACIÓN DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS DE LITORAL: CUANDO LOS DESTINOS TURÍSTICOS SE CONVIERTEN EN CIUDADES

3.1. El incremento del uso residencial en las áreas turísticas consolidadas de litoral de Canarias

Siguiendo la definición del INE, las áreas turísticas consolidadas se convierten en los lugares donde esas personas van a residir habitualmente por un periodo continuado de al menos doce meses. Por consiguiente, se trata de un proceso de residencialidad que se aproxima a lo que Mantecón (2008) define como “un proceso de reasentamiento de la población en viviendas emplazadas en contextos turísticos”.

Existe una diferenciación de los residentes en cuanto a su motivación y modos de vida. Por una parte, están aquellas personas que se “domicilian” en las áreas turísticas, atraídas fundamentalmente por sus expectativas y posibilidades laborales-profesionales y, por tanto, con la realización de una actividad económica. Por otra, aquéllas que buscan un nuevo estilo de vida (Breuer, 2005: 372) en un entorno –el turístico– distinto al que desarrollan o han desarrollado –en el caso de los que “vienen a vivir” (Requejo, 2008)– su vida profesional. Éstos las eligen por ser lugares privilegiados por su clima benigno, ambiente tranquilo y buena calidad de vida. Además, en algunos casos, seguramente las conocieron como turistas de estancias cortas, medias o largas (turistas, turista de visitas, turista de segunda residencia o turista residencial), lo cual influyó sobremanera sobre su decisión de elegir las como su destino residencial (Simancas y García, 2013; Peñarubia, Simancas, Temes y García, 2016); ésta es otra de las consecuencias directas de la fidelización del destino, en cuanto la repetición suele conllevar a la adquisición de una vivienda en el mismo. En ambos casos, los residentes se comportan como vecinos-propietarios (Huete, Mantecón y Mazón, 2008), realizando sus visitas o vacaciones en otros lugares.

Esta diferenciación conlleva una dualidad en cuanto al tiempo de estancia (figura 2): mientras las viviendas se convierten para los primeros en su domicilio principal y habitual, arrendado o en propiedad, de modo que no suelen mantener una vivienda principal en sus países de origen, para los segundos constituyen lugares de ocupación permanente o temporal, con carácter puntual o estacional (Peñarubia, Simancas, Temes y García, 2016).

FIGURA 2
TIPOLOGÍA DE RESIDENTE EN LAS ÁREAS TURÍSTICAS DE LITORAL

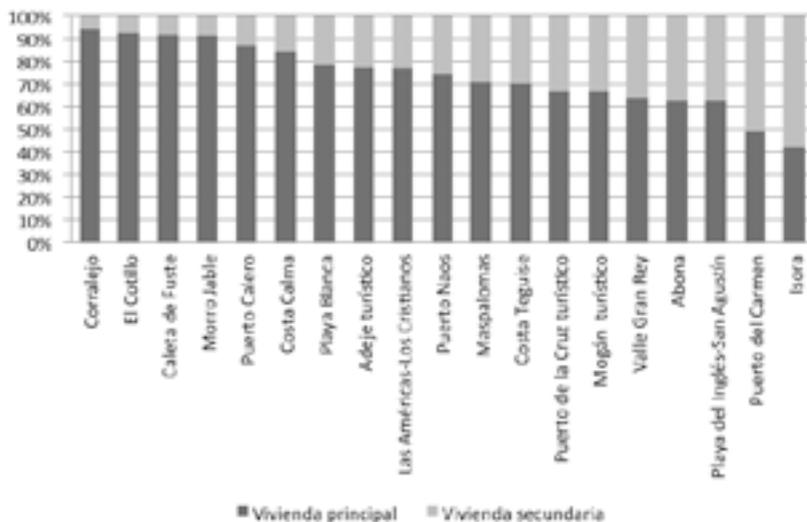


Fuente: Elaboración propia

Del mismo modo, tomando como referencia las clasificaciones realizadas por Betty y Cahill (1998) y King, Warnes y Williams (2000), podemos distinguir dos tipos de usuarios. Por un lado, los que usan y disfrutan las viviendas (en propiedad o no) hasta seis meses (visitantes de larga duración) o durante casi todo el año (residentes), y que, por diversas razones, no se inscriben en el Padrón. Por otro, los que se vinculan a la correspondiente zona a través de la formalización del empadronamiento, sean o no propietarios de su vivienda, de modo que se convierten en efectivos poblacionales que se suman a los que ya lo estaban en los núcleos primigenios –cuando existen– de las áreas turísticas. Ello explica que el 61,6% de las 175.715 viviendas censadas en las áreas turísticas de litoral de Canarias en 2015 se corresponden con viviendas principales. Además, ésta es superior al 40% en 19 de ellas (Figura 3).

En este punto surge un conflicto legal relacionado con el otorgamiento del Padrón Municipal a personas que se “domicilian” en apartamentos disidentes de la unidad de explotación del complejo turístico por la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias, por las razones expuestas por Simancas (2016a). Así, por ejemplo, hemos estimado que 4.410 de los 16.895 habitantes empadronados en San Bartolomé de Tirajana tienen una dirección que coincide con un establecimiento de alojamiento turístico de la base ALOJATUR. Se trata de una situación totalmente ilegal al contravenir la normativa vigente y las propias licencias otorgadas por el mismo Ayuntamiento y Cabildo. Ello hace que estas personas que están residiendo de forma irregular en sus unidades alojativas, tengan unos derechos consolidados ya que la propia administración les ha concedido el Padrón Municipal que han solicitado.

FIGURA 3
PORCENTAJE DE VIVIENDA PRINCIPAL RESPECTO A LAS NO PRINCIPALES EN LAS ÁREAS TURÍSTICAS DE CANARIAS (2015)



Fuente: Censo de Población y Viviendas (INE, 2015). Elaboración propia.

Por otra parte, podemos diferenciar entre aquellos usuarios, nacionales o extranjeros, que adquieren una vivienda en propiedad y los que proceden a su arrendamiento. Así, a riesgo de ser excesivamente simplistas, la residencialización es un proceso por el que el uso residencial se asigna a los inmuebles y alojamientos turísticos por dos causas (Simancas, 2016a) (Figura 4): por una parte, el desarrollo de las urbanizaciones de uso residencial en los nuevos suelos turísticos consolidados, induciendo el uso mixto de las parcelas; y por otro, la transformación del uso turístico en residencial de todas o parte (uso mixto) de los establecimientos turísticos preexistentes, sobre todo, extrahoteleros, induciendo a que un porcentaje de unidades alojativas pasen a destinarse a viviendas principales (demanda no turística), otro al alquiler como viviendas no habituales (segunda residencia), otros a arrendamientos a personas de uso particular (privado) y como alojamiento turístico no reglado (viviendas vacacionales).

FIGURA 4
TIPOS DE PROCESOS DE RESIDENCIALIZACIÓN EN LAS ÁREAS TURÍSTICAS



Fuente: Elaboración propia

El primer caso supone la asignación de la función residencial (permanente o turística) como el uso principal y original de las edificaciones y urbanizaciones construidas en los nuevos espacios turísticos de las áreas turísticas de litoral. Este modelo de residencialidad *ex novo* ocupa el 12,6% (1.464,2 hectáreas) de la superficie total de las áreas turísticas, de la cual un 40,4% se ha construido con posterioridad a 1998. Además, supera a la superficie ocupada por los alojamientos turísticos en 17 de las 36 áreas turísticas. Este importante desarrollo se debe al extraordinario crecimiento de su extensión superficial estimado por García (2013) en un 67,7% con respecto a la construida hasta 1998. Ello ha hecho que este tipo de zonas residenciales sea la segunda forma de producción de espacio turístico durante el tercer ciclo turístico expansivo, ligeramente por detrás de la construcción de los campos de golf y por delante de la oferta de alojamiento horizontal (Simancas, García, Dorta y Falero, 2011).

La segunda forma de residencialización constituye un hecho diferencial y una singularidad del modelo turístico canario. Nos referimos a la que deriva del cambio incontrolado del uso turístico original y vocacional de los establecimientos de alojamiento turístico, sobre todo, extrahoteleros. Este cambio se debe a que las

situaciones de obsolescencia (física, funcional, de modelo de negocio, de modelo organizativo, formas de segmentación, canales de venta, etc.) de estos complejos turísticos producen un deterioro continuo de los principales indicadores del negocio turístico y de la rentabilidad empresarial (número de pernoctaciones, estancia media, índices de ocupación, tarifa media diaria, ingreso medio diario por habitación disponible y ocupada, etc.), hasta el punto de lograrse unos niveles de rentabilidad que, en la mayoría de los casos, sólo cubren los costes de explotación, llegando a ser inferiores, incluso, a la cuota de la comunidad de propietario, haciendo que éstos no reinviertan en operaciones de renovación. Ello se agrava por el hecho de que sus propietarios también suelen ser reticentes a sufragar derramas, con arreglo a la cuota de participación y, por tanto, la aplicación de la legislación de propiedad horizontal (Ley 40/1960, de 21 de julio) (Simancas, 2016). Asimismo, las particulares condiciones de atomización y dispersión de la propiedad de las unidades alojativas favorecen la diversidad de usos de las mismas por parte de sus propietarios y, por tanto, diferentes posiciones ante la decisión de acometer su renovación. Todo lo anterior ha provocado una pérdida de competitividad y cuota de mercado de los establecimientos de alojamiento extrahotelero. Su acentuación determina que las expectativas de amortización y, sobre todo, la generación de beneficios no se cumpla, hasta el punto de que los ingresos por explotación son tan reducidos, que, incluso, llega a ser inferiores que los gastos correspondientes a la cuota de la comunidad de propietarios. Esta depreciación repercute en una reducción de la rentabilidad privada y social del negocio turístico, así como un desplazamiento del uso turístico siguiendo los mecanismos naturales de la economía del mercado. Así, según la base Turidata, 25.980 plazas extrahoteleras de Canarias (-11%) han salido del mercado entre 2000 y 2015, de modo que su porcentaje respecto a las hoteleras ha pasado del 64,4% al 49,8%. Este proceso puede afectar a la totalidad del establecimiento turístico o solo a algunas de sus unidades alojativas, dando lugar al “uso mixto” (apartamentos turísticos–viviendas turísticas o residenciales). Ello hace que las unidades alojativas, ahora convertidas en viviendas –y, por tanto, excluidas del mercado turístico–, no se ocupen por turistas, sino por residentes, que las convierten en su vivienda habitual.

Por último, estos procesos de residencialización no sólo influyen sobre la estructura de la población más que la propia dinámica natural, sino también les dota de un perfil sociodemográfico particular (González, 2008); así, el 42% de la población de los municipios turísticos es de origen extranjero (figura 5). Ello ratifica el planteamiento de O'Reilly (2007), acerca de que este uso residencial permanente de las áreas turísticas se asemeja más a los procesos migratorios. Desde este punto de vista, si bien el grupo principal de los “migrantes retirados” acoge a una amplia variedad de casuísticas (López, Módenes y Yépez, 2007; O'Reilly, 2007), lo habitual es que se conforme por personas de edad avanzada, en su mayor parte,

prejubilados, jubilados o retirados de la actividad laboral, de origen europeo, que viven en pareja o en solitario (Zapata, 2002). A su vez, mientras algunos presentan un comportamiento esencialmente turístico (Rodríguez, 2004), el de otros es similar al del fenómeno migratorio (Huete y Mantecón, 2010), asimilándose a la “migración residencial” (Salvà, 2005) y a la *lifestyle migration* (Bell y Ward, 2000; Williams y Hall, 2000). A este respecto, mientras en el subgrupo de los residentes “permanentes”, inscritos o no, pueden observarse rasgos más parecidos a los que se reconocen en los procesos migratorios que en los turísticos, en los subgrupos de “temporales” y “estacionales” ocurre lo contrario (Huete, Mantecón y Mazón, 2008).

FIGURA 5
**DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN RESIDENTE EN LOS MUNICIPIOS
 CON ÁREAS TURÍSTICAS DE CANARIAS SEGÚN SU ORIGEN
 GEOGRÁFICO (2009)**



Fuente: Explotación del Padrón Municipal (Instituto Nacional de Estadística). Elaboración propia

3.2. La necesidad de asumir la residencialidad como un hecho estructural de las áreas turísticas consolidadas de litoral

Los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados antes de la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, permitieron la combinación de parcelas con usos turísticos y residenciales en una misma zona de las áreas turísticas de litoral. Ello hizo que este uso mixto fuera admitido excepcionalmente en la Ley 19/2003 y la Directriz 12 de Ordenación del Turismo de Canarias (norma directiva) en relación con dos tipos de situaciones: por un lado, cuando los nuevos

desarrollos ubicados en ámbitos consolidados o sectores especializados cumplieran los mismos estándares de densidad y calidad de la edificación turística, con lo que se evita posibles disonancias entre ambos usos; y por otra, cuando el uso alojativo turístico ya coexistía con el residencial, permanente o temporal.

Sin embargo, esta permisibilidad ha sido matizada. Aunque se ha permitido en parcelas diferentes, se ha fijado la necesidad de controlar y frenar nuevos cambios de usos (residencialización) de las unidades alojativas de los establecimientos turísticos autorizados en suelo de uso turístico. Para ello, se ha establecido dos tipos de determinaciones para cada situación.

Para la primera se ha planteado que los instrumentos de planeamiento urbano de las áreas turísticas de litoral debían regular el uso residencial como un *“posible uso como alojamiento turístico ilegal”* (Directriz 12.1), impedir el incremento del número de plazas residenciales, salvo expresa previsión en contrario del plan insular, debidamente justificada, así como *“evitar el uso mixto residencial y turístico en las zonas turísticas, por los efectos de deterioro de la oferta alojativa”* (apartado 1 de la Directriz 12). Por su parte, los Planes Insulares de Ordenación o los Planes Territoriales Especiales de Ordenación Turística Insular debían definir las condiciones de compatibilidad entre ambos usos, la concreción de las tipologías edificatorias, la calidad y amplitud de la edificación residencial y el tratamiento de sus espacios libres como elementos relevantes. El objetivo es lograr una paulatina especialización funcional y exclusiva del espacio turístico de las áreas turísticas de litoral y, por tanto, la segregación de usos (turístico o residencial exclusivo) a través de la utilización instrumental de la zonificación.

No obstante, la superposición, yuxtaposición, e incluso, imbricación de tales usos es una realidad territorial evidente y contrastada en muchas zonas de las áreas turísticas de litoral. Por ello, la Ley 19/2003 y la Directriz 12 de Ordenación del Turismo permitió que el uso residencial pudiera sustituir al alojativo turístico tanto en determinados ámbitos de uso mixto (residencial y turístico), como en los establecimientos turísticos inadecuadamente situados dentro de zonas masivamente residenciales. Asimismo, se estableció la necesidad de que el uso residencial se admitiera excepcionalmente dentro de las zonas turísticas en aquellas situaciones consolidadas o en los ámbitos o sectores especializados, y con la única excepción de las eventuales viviendas sometidas a algún régimen de protección. No obstante, esta posibilidad quedó condicionada al cumplimiento de los mismos estándares de densidad y calidad de la edificación turística, con el fin de que la parte residencial del área consolidada tenga la misma calidad que la parte turística, a la vez que ambas se deben integrar en un mismo paisaje urbano, sin disonancias.

Con posterioridad, la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo, posibilitó ese uso mixto de las zonas según los criterios de compatibilidad

que debían fijarse vía desarrollo reglamentario. Asimismo, permitió que determinadas promociones residenciales de viviendas individualizadas y aisladas pudieran reconvertirse, sin límites, en la modalidad turística extrahotelera de villas turísticas contemplada en el Decreto 142/2010, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos; su uso mercantil se logra a través de la constancia registral de ese cambio de uso mediante la correspondiente certificación administrativa urbanística. A su vez, se admite la construcción de viviendas residenciales de las cuales un 30% deben ser viviendas sociales— sobre las parcelas que quedan en suelo turístico clasificado.

No sucede lo mismo para el uso mixto (residencial y turístico) de la misma parcela (mismo establecimiento de alojamiento). Así, la Ley 19/2003 planteó un régimen transitorio que debía lograr dicha paulatina y progresiva especialización en el uso alojativo turístico. Asimismo, primó el mantenimiento de este uso sobre el residencial, sobre todo, en las áreas que el planeamiento urbanístico los considere como las más idóneas para el alojamiento turístico insular. Igualmente, plantea el traslado de los usos residenciales hacia otros ámbitos no turísticos, en un intento de especialización en uno u otro uso de las zonas turísticas. Esta medida se complementó con la previsión de viviendas sometidas a algún régimen de protección por parte de los programas del Gobierno de Canarias en esta materia en el entorno de las zonas turísticas, que debían solventar la demanda de viviendas en las áreas turísticas de litoral.

Esta estigmatización del uso mixto de la misma parcela se ha intensificado recientemente. Así, la Ley 6/2009 prohibió explícitamente, por primera vez, cualquier cambio de la oferta alojativa (hotelera o extrahotelera). Por su parte, la Ley 2/2013, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, resulta aún más contundentes que la Ley 6/2009, a la que sustituye. Además de dejar fuera de ordenación a los establecimientos turísticos de uso mixto autorizados en suelo turístico, la Ley 2/2013 fija el “deber de atenderse al uso turístico”, para el cual, la residencialización supone un uso contrario al mismo, en cuanto supone que los propietarios se reservan el inmueble para su uso particular por un período superior a seis meses al año. Sin embargo, los datos aportados en este trabajo determinan que esta medida supone una contradicción, en cuanto la residencialización de las áreas turísticas de litoral es un hecho evidente.

3.3. La transformación de las áreas turísticas en ciudades

El turismo urbano de litoral genera ámbitos territoriales especializados, con características propias y formas singulares de urbanización, que las distinguen de los espacios urbanos tradicionales. Así, cada espacio urbano-turístico “responde

a una práctica urbana singular, funcionalmente y estructuralmente diferenciada de la ciudad convencional” (Antón, 1998:28). Ello hace que sea “difícil asimilar las transformaciones territoriales producidas por la actividad turística con las generales de carácter urbano, por más que sean igualmente espacios edificados” (Cáceres, 2002:52). Sin embargo, los procesos de residencialización conllevan importantes transformaciones socio-espaciales del espacio urbano turístico. De esta manera, los aproxima a los espacios urbanos convencionales.

Además de suponer un uso alternativo al turístico para las unidades alojativas disidentes del principio de explotación –y, por tanto, fuera del mercado– estos procesos residenciales cubren las necesidades reales de viviendas derivadas del crecimiento de la población residente y que trabaja en el área turística o en su ámbito de influencia, con el consiguiente “alivio” al consumo de suelo; de esta manera, esas unidades de alojamiento –transformadas ahora en viviendas– se convierten en un bien y un elemento de primera necesidad. A su vez, sus moradores aprovechan las infraestructuras, dotaciones y servicios creados para el desarrollo de actividades vacacionales, lo cual, en ciertas ocasiones, resultan definitivos en la decisión de alquilar o invertir en la compra del inmueble, en cuanto aumentan el atractivo de la zona.

A su vez, esta llegada de residentes está generando situaciones de conflictividad, incompatibilidad o disfuncionalidad, sobre todo, cuando se produce un uso mixto (residencial y turístico) en un mismo inmueble o en una misma parcela, como consecuencia de diversos factores. Este mismo tipo de conflicto, lo podemos observar también en los casos contrarios, es decir, en los ámbitos propiamente residenciales que comienzan a incrementar su cuota turística a partir del uso de vivienda vacacional favorecido por las plataformas “peer to peer” y regulados por los distintos marcos autonómicos en España (Simancas, 2016b). Podríamos decir que la “turistización” es el fenómeno contrario a la “residencialización”, si bien el primero, está teniendo una mayor repercusión social y generando mayores conflictos en nuestro país.

En primer lugar, los problemas de convivencia, de diversa índole, entre residentes y turistas (Exceltur-Deloitte, 2005), derivados de los diferentes hábitos, horarios, actividades, actitudes y necesidades, pues, como se indica en la Memoria del Plan Insular de Ordenación de Tenerife (2002), “*el espacio turístico es un objeto de consumo vacacional que se percibe y se vive de forma diversa al espacio residencial*”. Las disfuncionalidades se dan tanto a nivel de unidad residencial como a nivel urbano, ya que las actividades recreativas suelen ir acompañadas de problemas de ruidos y de uso del espacio público en un amplio horario. En cuanto a las unidades residenciales, se da una cierta paradoja: protestan aquellos que no deberían residir en suelos turísticos.

En segundo lugar, la incorporación de “ciudadanos” al espacio turístico viene acompañada de la reivindicación de servicios públicos (suministro de electricidad y

agua, recogida de basuras, etc.) y equipamientos (educativos, sanitarios, parques, aparcamientos, etc.) básicos. En este sentido, las áreas turísticas de litoral de Canarias –y, por tanto, los municipios– con una importante población residente deben hacer un esfuerzo para disponer de cifras más verídicas sobre sus características (volumen, origen, edades, nivel educativo, etc.), con el fin de planificar y gestionar mejor los equipamientos y servicios.

En tercer lugar, el uso residencial conlleva una frecuente proliferación de pequeñas obras de reforma en su exterior, a la vez que dificulta la aplicación de cualquier criterio de homogeneización física y estética, e incluso, de la preceptiva licencia municipal, con el consiguiente deterioro del aspecto estético y estructural del complejo.

En cuarto lugar, la conversión funcional de esas unidades alojativas en viviendas genera inmuebles sin los requisitos mínimos de habitabilidad que establece la normativa vigente –y, en algunos casos, sin la correspondiente cédula–. Ello se debe a que, entre otras cuestiones, se tratan de apartamentos y bungalows que, en su mayoría, no superan los 40 m², debido a que, en su origen, fueron concebidos con fines turísticos, de modo que presentan unas condiciones distintas a las exigidas por el uso residencial, sobre todo, el permanente.

Todo ello se debe a que los espacios resultantes de estos procesos de residencialización carecen de fundamentos turísticos (Obiol y Pitarch, 2011), a excepción del hecho de que se desarrollan en áreas turísticas. Así, tales procesos no sólo suponen un cambio en la disposición de la oferta turística, sino tal y como afirmamos como hipótesis de este trabajo, un verdadero proceso de transformación en “ciudad” dentro de los destinos turísticos.

4. CONCLUSIONES

En este trabajo se ha corroborado que, en casi la mitad de los municipios turísticos, más del 50% de la población se encuentra empadronada y residentes en las áreas turísticas litorales, albergando, además, a un cuarto de la población de Canarias. Ello explica la existencia de zonas donde los alojamientos turísticos se combinan con los usos residenciales, otras mixtas (turísticas y residenciales) con distintos tipos de intensidad y otras puramente residenciales (permanentes o con otras fórmulas de ocupación residencial distintas de la turística). De esta manera, los procesos de residencialización hacen que los residentes (ciudadanos) convivan con los clientes (turistas) de las áreas turísticas de litoral.

La aparición de estos procesos turísticos-residenciales pone de manifiesto la competencia de los usos del suelo, con la consiguiente mezcla de factores de producción y del consumo en la estructura urbana (Williams y Hall, 2000). Considere-

rando que son consecuencia de una dinámica natural que se está consolidando en las áreas turísticas, estos procesos evidencian su comportamiento como sistemas abiertos y dinámicos, a la vez que dependientes de las condiciones de transformación, oportunidad o demanda de los mercados turísticos o inmobiliarios. En este sentido, los dos procesos de residencialidad identificados están provocando una especialización funcional de la estructura de las áreas turísticas.

La residencialización de las unidades alojativas extrahoteleras de las áreas turísticas de Canarias constituye un efecto “darwinista” a su pérdida de competitividad y, posterior salida del mercado, provocando la “residencialidad del suelo turístico”. Ello provoca que estas unidades alojativas se destinen bien a viviendas principales (demanda no turística), no habituales (segunda residencia) o a arrendamientos a personas de uso particular (privado), bien a la explotación turística como oferta alojativa no reglada, sobre todo, a vivienda vacacional para temporadas cortas, medias o largas. Además de suponer un uso alternativo al turístico para las unidades alojativas disidentes del principio de explotación —y, por tanto, fuera del mercado—, estos procesos residenciales cubren las necesidades reales de viviendas derivadas del crecimiento de la población residente y que trabaja en el área turística o en su ámbito de influencia.

Las formas de residencialidad identificadas en los espacios turísticos de Canarias han contribuido no solo a la diferenciación de su estructura territorial y urbana en función de dos tipos de usos, el residencial y el turístico, sino también a incrementar su complejidad, acercándolo al concepto de “ciudad”. Así, introducen complejidad a los ámbitos territoriales especializados que genera el turismo urbano de litoral, con características, funciones y estructuras propias y formas singulares de planificación.

Estas formas de residencialización no está exenta de problemas, debido a que la oferta alojativa reglada convencional se yuxtapone, superpone e imbrica con viviendas y con nuevas modalidades de alojamiento turístico y residencial-vacacional. Ello provoca la convivencia de usuarios con necesidades y apetencias diferenciadas, las cuales son, en algunos casos, incompatibles: mientras los turistas exigen fundamentalmente elementos de ocio, los residentes reclaman equipamientos e infraestructuras propias de las ciudades.

En definitiva, estas formas de residencialización generan importantes transformaciones sociales, demográficas y territoriales de las áreas turísticas de litoral. Así, las aproxima a los espacios urbanos convencionales. Ello debe ser considerado en los procesos de diseño e implementación de políticas, programas, planes y proyectos de ordenación y gestión territorial de las mismas.

Por último, hemos demostrado que es posible sacarle un mayor partido al uso del Padrón de Habitantes si se obtienen la información por dirección postal. La generalización realizada a partir de la población por sección censal, es un camino intermedio si no se dispone de la información asignada exactamente a cada domicilio.

Con el empadronamiento domiciliado y la georreferenciación de los establecimientos reglados podremos determinar las explotaciones mixtas (residencial-turística), las ofertas regladas (hoteles; apartahoteles y apartamentos) y los ámbitos exclusivamente residenciales. Todo ello teniendo en cuenta las limitaciones que nos ofrece la información padronal.

BIBLIOGRAFÍA

- ANTÓN, S. (1998): "La urbanización turística: De la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística". *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 32, 17-43.
- BELL, M. y WARD, G. (2000): "Comparing temporary mobility with permanent migration". *Tourism Geographies*, 2 (1), 87-107.
- BETTY, Ch. y CAHILL, M. (1998): "Consideraciones sociales y sanitarias sobre los inmigrantes británicos mayores en España, en particular los de la Costa del Sol". *Migraciones*, 3, 83-115.
- BREUER, T. (2005): "Características del turismo residencial de alemanes jubilados: resultados de una encuesta realizada en las Islas Canarias". En Mazón, T. y Aledo, A. (eds.) *Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empírica*. Alicante: Aguaclara. 363-374.
- CÁCERES MORALES, E. (2002): *Génesis y desarrollo turístico en Canarias*. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria: Las Palmas de Gran Canaria.
- DE LA MATA LÓPEZ, T. y LLANO VERDURAS, C. (2010): "Modelo gravitatorio y turismo. Una aplicación a los flujos monetarios interregionales del sector Turismo en España". *Revista de Estudios Regionales*, 89, 211-242.
- DÍAZ, M^a. C.; MARTÍN, J. F.; PULIDO, T. y Vera, J. R. (1985): "Recursos humanos, empleo y paro en el sector turístico canario". *IV Jornadas de Estudios Económicos Canarias*. San Cristóbal de La Laguna: Secretariado de Publicaciones de la Universidad de La Laguna, 321-341.
- DOMÍNGUEZ, J. (1996): *La inmigración extranjera en la provincia de Las Palmas*. Las Palmas de Gran Canaria: CIES-La Caja de Canarias.
- DOMÍNGUEZ, J., GONZÁLEZ, J. y PARREÑO, 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*, vol. XII, 170.
- EXCELTUR-DELOITTE (2005): *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias*. Madrid: Exceltur.
- GARCÍA CRUZ, J.I. (2013): *El impacto territorial del tercer boom turístico de Canarias*. (Tesis doctoral). San Cristóbal de La Laguna: Servicio de Publicaciones de la Universidad de La Laguna.
- GONZÁLEZ, F. (2008): "El papel de los destinos turísticos en la transformación sociodemográfica del litoral mediterráneo español", *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 47, 79-107.
- HERNÁNDEZ MARTÍN, R.; GONZÁLEZ YÁNES, J. A.; GONZÁLEZ MORA, Y.; SIMANCAS CRUZ, M.R.; RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ y GARCÍA CRUZ, J. I. (2014): "Identifying micro-destinations and providing statistical information. A pilot study in the Canary Islands", *Current Issues in Tourism* Volumen 17, Issue 4.
- HUETE, R. y MANTECÓN, A. (2010): "Los límites entre el turismo y la migración residencial. Una tipología", *Papers, revista de Sociología*, 95/3, 781-801.
- HUETE, R., MANTECÓN, A. y MAZÓN, T. (2008): "¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?", *Cuadernos de Turismo*, 22, 101-121.
- KING, R.; WARNES, A. y WILLIAMS, A. (2000): *Sunset lives: British retirement migration to the Mediterranean*. Oxford: Berg.
- LÓPEZ, J; MÓDENES, J.A y YÉPEZ, B. (2007): "Los usuarios de residencias secundarias en España: perfiles regionales", *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 45, 307-325.
- MARTÍN, J-F. (1984): "Desarrollo demográfico y crecimiento espacial de las áreas turísticas de la isla de Tenerife", *Anuario de Estudios Atlánticos*, 30, 317-340.
- O'REILLY, K. (2007): "Intra-European Migration and the Mobility-Enclosure Dialectic", *Sociology*, 41 (2), 277-293.
- OBIOL, E. y PITARCH, M^a D. (2011): "El litoral turístico valenciano. Intereses y controversias en un territorio tensionado por el residencialismo", *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 56, 177-200.
- PARREÑO, J. M. (2006): "Turismo residencial de europeos y consecuencias inmobiliarias en Canarias", *VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana*. Palma: Universitat de les Illes Balears / Asociación de Geógrafos Españoles. 383-398.
- PEÑARRUBIA ZARAGOZA, M. P.; SIMANCAS CRUZ, M.; TEMES CORDOVEZ, R. y GARCÍA AMAYA, A. (2016): "El impacto de los procesos de residencialización sobre la llegada de nuevos usuarios de las áreas

- turísticas de litoral". En Simancas Cruz, M. y Mañoso Valderrama, J. (coords.). *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Santa Cruz de Tenerife: PROMOTUR TURISMO CANARIAS, S.A. / Universidad Internacional Menéndez y Pelayo, 93-111.
- REQUEJO, J. (2008): "¿Por qué lo llaman turismo cuando quieren decir promoción inmobiliaria?" En Troitino, M.A., Sail, J. y García, M^a. (coord.). *Destinos turísticos: viejos problemas, ¿nuevas soluciones? X Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación*. Asociación de Geógrafos Españoles, 653-662.
- SALVÀ, P. (2005): "Procesos, pautas y tendencias del turismo residencial en las Islas Baleares: ¿inmigrantes de lujo o turistas de larga estancia?". En Mazón, T. y Aledo, A. (eds). *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Aguaclara, 281-302.
- SIMANCAS CRUZ, M. (2016a): Los procesos de residencialización de las áreas turísticas de litoral". En Simancas Cruz, M. y Mañoso Valderrama, J. (coords.). *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Santa Cruz de Tenerife: PROMOTUR TURISMO CANARIAS, S.A. / Universidad Internacional Menéndez y Pelayo, 13-38.
- SIMANCAS CRUZ, M. (2016b): "Efectos y defectos del uso residencial y el alquiler vacacional de los establecimientos de alojamiento extrahoteleros". En Simancas Cruz, M. y Mañoso Valderrama, J. (coords.). *La residencialización de las áreas turísticas de Canarias*. Santa Cruz de Tenerife PROMOTUR TURISMO CANARIAS, S.A. / Universidad Internacional Menéndez y Pelayo, 231-259.
- SIMANCAS CRUZ, M. y GARCÍA CRUZ, J. I. (2013): "La dimensión territorial de la residencialidad en las áreas turísticas consolidadas de Canarias", *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 63, 271-299.
- SIMANCAS CRUZ, M.: (coord.) (2014): *Determinación del grado de masificación del destino turístico Islas Canarias*. Promotur-Viceconsejería de Turismo del Gobierno de Canarias / Fundación General Universidad de La Laguna. Documento inédito.
- SIMANCAS CRUZ, M.; HORCAJADA HERRERA, T. y GARCÍA CRUZ, J. I. (2009): "La modelización territorial de los procesos de residencialidad en áreas turísticas consolidadas de litoral: el caso de Costa Adeje (Tenerife, España)". En Mazón, T., Huete, R. y Mantecón A., (eds.), *Turismo, urbanización y nuevos estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Barcelona: Icaria Editorial, 315-333.
- SIMANCAS CRUZ, M; TEMES CORDOVEZ, R. y PEÑARRUBIA ZARAGOZA, P. (2016): "Ensayando un método de cuantificación de los procesos de residencialización de las áreas turísticas consolidadas de Canarias". En DOMÍNGUEZ-MUGICA, J. y DÍAZ HERNÁNDEZ, R. (coord.), *XV Congreso de la Población Española*. Asociación de Geógrafos Españoles/Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, 511-528.
- VARELA, B., LÓPEZ, A. y MARTÍNEZ, A. (2003): "Primeras aproximaciones al estudio estadístico del alojamiento privado con fines turísticos desde una perspectiva de oferta", *Estudios Turísticos*, 155-156, 87-112.
- VERA REBOLLO, F. (2005): "El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación", *Papers de turisme*, 37-38, 95-114.
- VILLARÍN CLAVERÍA, M. y SEGURA CALERO, S. (2015): "Relevancia de la sección censal como escala de estudio. Caso práctico del consumo doméstico de agua en el municipio de Sevilla". En de la Riva, J., Ibarra, P., Montorio, R., Rodrigues, M. (Eds.), *Análisis espacial y representación geográfica: innovación y aplicación*. Universidad de Zaragoza-Asociación de Geógrafos Españoles, 433-441.
- WILLIAMS, A. y HALL, C. M. (2000): "Tourism and migration: New relationships between production and consumption", *Tourism Geographies*, 2 (1), 5-27.
- ZAPATA, V. (2002): *La inmigración extranjera en Tenerife*. Santa Cruz de Tenerife: Cabildo Insular de Tenerife.