



Estrategias para la regeneración sostenible de asentamientos turísticos en la costa mediterránea. Resultados del proyecto de investigación ERAM

## EDITORES

Luis Esteban Domínguez Arribas.

Isabel Ruiz Hilario.

Begoña Serrano Lanzarote.

Instituto Valenciano de la Edificación, IVE

Tres Forques, nº 98. 46018 Valencia.

e-mail: [ive@five.es](mailto:ive@five.es) web: [www.five.es](http://www.five.es)

Escuela Técnica Superior Arquitectura, ETSA.

Universidad Politécnica de Valencia, UPV.

Camino de Vera, s/n. 46022 Valencia.

Valencia, 2015

ISBN: 978-84-96602-85-4

El presente documento ha sido elaborado en el marco del proyecto de investigación ERAM, Estrategias para la regeneración sostenible de asentamientos turísticos en la costa mediterránea, subvencionado con fondos del Plan Nacional de I + D + i 2008-2011, (referencia BIA2011-28297-C02-01), del Ministerio de Economía y Competitividad.

Fuente, foto portada: [www.comunitatvalenciana.com](http://www.comunitatvalenciana.com)

# \_ Índice

Presentación.....	6
D. Vicente Más. Director de la ETS de Arquitectura (UPV).....	8
Capítulo 1. Las estrategias de regeneración turística desde la administración autonómica.....	
D <sup>a</sup> . Isabel Bonig. Hble. Sra. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (GVA) y Presidenta del IVE .....	9
D <sup>a</sup> . Luisa Pastor. Ilma. Sra. Presidenta de la Diputación de Alicante.....	10
D. Vicente Dómine. Ilmo. Sr. Director General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda (GVA).....	11
Capítulo 2. Las estrategias de regeneración turística desde la administración local.....	13
Sr. D. Miguel Ortiz. Alcalde del Ayuntamiento de Altea.....	14
Sr. D. César Sánchez. Alcalde del Ayuntamiento de Calpe.....	15
Sr. D. Eduardo Dolón. Alcalde del Ayuntamiento de Torreveja.....	16
Sr. D. Delfín Martínez. Vicedecano del Colegio Notarial de la CV – Miembro de la Comisión de venta de vivienda a extranjeros.....	17
Capítulo 3. Resultados de la Investigación.....	18
3.1. Planificación y gestión sostenible de destinos turísticos.....	19
Josep Ivars. Instituto Universitario de Investigaciones Turísticas IUIT- Univ. de Alicante.	
3.2. Tendencias hacia un turismo (y un turista) sostenible: casos prácticos en la costa blanca.....	23
José Francisco Mancebo. Director Patronato Provincial de Turismo Costa Blanca de la Diputación de Alicante.	
3.3. Oportunidades de financiación europea para la regeneración de áreas turísticas degradadas.....	27
Juan Viesca. DG de Proyectos y Fondos Europeos (GVA).	
3.4. Gestión, planificación y financiación a través de los proyectos de reconversión integral de áreas urbanas en zonas turísticas (PRIDET).....	31
Óscar Perelli. Director del Área de Estudios e Investigación de EXCELTUR. Profesor de la Universidad Complutense de Madrid.	
3.5. Luces y sombras de la renovación de áreas turísticas consolidadas. El caso de Canarias.....	37
Moisés Simancas. Grupo de investigación ReinventUR. Universidad de la Laguna.	

3.6.	Puesta en valor de la arquitectura moderna destinada al turismo de costa en el marco del proyecto ERAM. El caso de Gandia. José Santatecla. Grupo de investigación ERAM de la UPV ETSA.....	41
3.7.	Puesta en valor de la arquitectura moderna destinada al turismo de costa en el marco del proyecto ERAM. El caso de Gandia. Jorge Hervás. Grupo de investigación ERAM de la UPV ETSA.....	44
3.8.	Prospectiva en el diseño de los destinos de sol-playa..... José M. Fernández-Güell. Grupo de investigación GIAU+S de la UPM ETSA.	46
3.9.	Diagnósticos y Metodologías para la Regeneración Urbana de Áreas Turísticas Maduras..... Cesar Jiménez Alcañiz. Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.	50
3.10.	Atlas del turismo de la costa del sol..... Carlos Rosa. Universidad de Málaga.	54
3.11.	Enfoque en las políticas de suelo y vivienda: las medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler y la ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbana..... Sra. D <sup>a</sup> . Ángela de la Cruz. Ilma. Subdirectora General de Urbanismo. Dirección General de Suelo y Políticas Urbanas (Ministerio de Fomento).	58
3.12.	Estrategias de renovación en playa de palma..... Margarita Nájera. Ex-Gerente del Consorcio Playa de Palma y Ex-delegada del Gobierno en el proyecto.	61
3.13.	Arquitectura, territorio y paisaje para el turismo responsable..... Ricard Pie. Instituto Habitat, Turismo, Territorio (HTT).	65
3.14.	Regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés, Gran Canaria..... Joaquín Mañoso. Ex. DG de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.	69
3.15.	EURBANLAB: Sistema Paneuropeo B4U de Climate KIC para la aceleración de procesos de innovación en regeneración urbana..... Carolina Mateo. Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).	73



Capítulo 4. Investigaciones derivadas del Proyecto ERAM.....	77
4.1. Puesta en valor de la arquitectura moderna destinada al turismo de costa en el marco del proyecto ERAM. El caso de Gandía.....	78
Begoña Serrano. Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) - Grupo de investigación ERAM de la UPV ETSA	
4.2. Mapa tipológico de asentamientos turísticos de la Comunidad Valenciana.....	84
Marilda Azulay. Grupo de investigación ERAM de la UPV ETSA.	
4.3. Mapa tipológico de asentamientos turísticos de la Comunidad Valenciana. Diagnostico de las áreas turísticas regladas de la costa valenciana.....	88
Rafael Temes. Grupo de investigación ERAM de la UPV ETSA.	
4.4. Espacios verdes litorales.....	92
Juan José Tuset. Grupo de investigación ERAM de la UPV ETSA.	
4.5. Mapa tipológico de asentamientos turísticos de Cataluña. Transformación de enclaves obsoletos en espacios culturales.....	96
Xavier Martín. Grupo de investigación IAM-ERAM (La Salle-URL).	
4.6. Mapa tipológico de asentamientos turísticos de Cataluña. Reconversión de la industria hotelera en Sant Feliu de Guíxols.....	100
Jordi Gordon. Grupo de investigación IAM-ERAM (La Salle-URL)	
4.7. Trabajo Final de Máster sobre propuesta de regeneración turística del área de la Playa de San Juan de Alicante.....	104
Isabel Ruiz. Grupo de investigación ERAM de la UPV ETSA.	
4.8. La construcción de la imagen.....	108
Alicia García. Grupo de investigación ERAM de la UPV ETSA.	
4.9. El Saler ¿ciudad de vacaciones?.....	112
Ricardo Carcelén. Arquitecto.	
Capítulo 5. Resumen y conclusiones del Proyecto ERAM.....	116
.. Luis Esteban Domínguez. Director Gerente del IVE	
Anexo Fotográfico.....	119

## \_Presentación

Las jornadas técnicas “Estrategias de regeneración urbana sostenible en áreas turísticas maduras” fueron celebradas en Alicante los días 29 y 30 de mayo de 2014, con la finalidad de acercarnos a la problemática que presenta la obsolescencia y degradación de los asentamientos turísticos maduros de la costa mediterránea. Los riesgos derivados de una insuficiente inversión en estas áreas podrían inducir una pérdida de competitividad en un sector tan importante para la economía en España como es el turismo, que aporta más de un 10,2 % del PIB, y supone un 11,39 % del empleo. En esta línea, la comisión para la venta de viviendas a extranjeros, promovida por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, considera imprescindible promover la regeneración de zonas de turismo residencial que reciben extranjeros durante todo el año, incrementándose la actividad productiva y el empleo asociado con la visita de otros ciudadanos europeos. También se abordó el importante papel que tiene el turismo de interior como impulsor del desarrollo local y motor de desarrollo económico.

En estas jornadas se han abarcado temáticas sobre posibles estrategias de intervención, así como mecanismos de financiación y gestión orientados hacia su rehabilitación, regeneración y renovación sostenible y de calidad. Todo ello orientado a la recuperación del valor urbanístico e identidad histórica, cultural, arquitectónica y paisajística mediterránea, en la búsqueda de un modelo de desarrollo que asegure la competitividad de nuestra Comunidad en este ámbito.

Han sido presentadas experiencias y casos de estudio llevados a cabo en otras regiones como Canarias y Baleares, así como diversos proyectos y líneas de investigación sobre la materia que se están desarrollando desde distintos ámbitos como son: las administraciones, universidades, grupos de investigación, instituciones y entidades. En concreto se han presentado los resultados del proyecto de investigación ERAM sobre Estrategias para la Regeneración sostenible de Asentamientos turísticos en la costa Mediterránea, subvencionado por el Plan Nacional de I + D + i (2008-2011) del Ministerio de Ciencia e Innovación.

D. Vicente Más.

Director de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Valencia.



D. Vicente Más.  
Director de la ETS de  
Arquitectura (UPV)

La Comunidad Valenciana y la costa mediterránea en general, tienen una larga tradición en asentamientos turísticos, entendiéndolos en un sentido amplio ya que en algunas ocasiones han sido orientados a la industria turística y en otras han sido lo que se han llamado ciudades de vacaciones o de segunda residencia. La larga tradición turística de la que podemos hacer gala, también supone que determinados asentamientos turísticos ya hayan perdido su vigencia o su capacidad de producir beneficios turísticos. Se trata de zonas en las que los edificios están materialmente degradados, o que no reúnen las condiciones que exige la normativa actual. Si planteamos la vigencia de las estructuras urbanas, ocurre algo semejante. Esto supone que no tengamos un entorno adaptado a las necesidades actuales, desde una perspectiva legal, física, climática o social.

Ante esta situación nos tenemos que replantear que pasa con todo este parque inmobiliario existente, teniendo en cuenta que en estos entornos turísticos también nos encontramos ante arquitectura de valor patrimonial o de calidad reconocible, que deberíamos identificar y proteger. Planteándose la necesidad de una labor de investigación para establecer estrategias de intervención en este tipo de entornos turísticos, estrategias que aborasen la intervención tanto en sus infraestructuras, como en sus estructuras urbanas y sus edificaciones. Esta investigación sobre regeneración de áreas turísticas degradadas, se planteó como un proyecto coordinado entre la Universidad La Salle en Barcelona y la Universidad Politécnica de Valencia, proyecto de investigación competitiva I+D+I, concedido por el actual Ministerio de Economía y Competitividad, proyecto ERAM, "Estrategias para la regeneración sostenible de asentamientos turísticos en la costa mediterránea. Arquitectura, territorio y paisaje". Este proyecto se planificó para tres años que ahora concluyen y del que se presentan resultados parciales en estas jornadas. Sabiendo que en otras universidades como son la de Málaga, Sevilla, Granada o Alicante, se están investigando temas muy cercanos, se plantea la posibilidad de coordinar toda esta labor de investigación, creando un centro de investigación dedicado al tema del turismo desde el punto de vista de la arquitectura, el urbanismo y las infraestructuras. Proponiendo apoyar la propuesta de creación de este centro de investigación en el campus de excelencia Hábitat 5U.

Habida cuenta de las experiencias e investigaciones que se van acumulando, el centro de investigación propuesto, podría situarse en una posición de liderazgo, siendo referencia para el desarrollo de futuros espacios turísticos en el marco internacional.

# Capítulo 1 \_Las estrategias de regeneración turística desde la administración autonómica

D<sup>a</sup>. Isabel Bonig.

Hble. Sra. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, Generalitat Valenciana y Presidenta del Instituto Valenciano de la Edificación



D<sup>a</sup>. Isabel Bonig.  
Hble. Sra. Consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (GVA) y Presidenta del IVE

Partiendo de que el territorio es el principal activo que tenemos y cualquier actuación sobre el territorio tiene repercusiones inmediatas a medio y largo plazo, tanto en positivo como en negativo, queda patente la importancia de una buena planificación. Las características de nuestro territorio hacen que esta tierra tenga un elevado atractivo turístico y sea de interés para empresas e inversores, siendo este nuestro principal activo y legado para generaciones venideras. La rapidez de la expansión urbanística en los años de bonanza no ha permitido una reflexión sosegada, no obstante, ahora tenemos la posibilidad de planificar que es lo que queremos para nuestro futuro. Debemos apostar por la aplicación de directrices de la Unión Europea, apoyadas por la legislación estatal y autonómica, en materia de estrategias de regeneración urbana en áreas turísticas maduras. Tras los últimos años en los que ha primado la expansión, las nuevas políticas vuelven la mirada a la ciudad construida, apoyando la renovación de los tejidos urbanos consolidados.

Un tema clave para la recuperación económica y la generación de empleo en los próximos años será la apuesta por la rehabilitación edificatoria, la renovación y la regeneración urbana, tanto de cascos históricos, como de áreas turísticas o zonas industriales. Teniendo en cuenta que un 46% del parque inmobiliario de la comunidad valenciana es anterior a 1980 y un 26% tiene más de 50 años, la rehabilitación de este parque inmobiliario va a ser una actuación necesaria a corto plazo, para garantizar la accesibilidad, funcionalidad y eficiencia energética de las viviendas.

En cuanto a la regeneración urbana en las zonas turísticas, este es un tema fundamental en esta comunidad autónoma dada la incidencia que tiene el sector turístico en su economía, ya que somos la primera comunidad autónoma en venta de inmuebles a extranjeros, concentrándose en la provincia de Alicante el 87% de los inmuebles vendidos a extranjeros. Dentro del mercado global y altamente competitivo en el que se mueve la industria turística, y partiendo de las buenas condiciones naturales que ofrece nuestro territorio, es necesaria la renovación de las áreas turísticas maduras, si queremos seguir siendo un destino competitivo.

D<sup>a</sup>. Luisa Pastor. Ilma.

Sra. Presidenta de la Diputación de Alicante.

El tema objeto de estas jornadas, relacionado directamente con el turismo, es un tema en el que la Costa Blanca juega un papel importante, tanto desde la experiencia y ante la necesidad de ser un destino atractivo, como desde la realidad actual de la creciente venta de viviendas a extranjeros. Uno de los temas clave en la actual industria del turismo, tal y como recuerda la Organización Mundial del Turismo (OMT), es la necesidad de establecer unas directrices de sostenibilidad definidas.

Actualmente la Diputación de Alicante, asume la conservación y rehabilitación de patrimonio por valor de cerca de los 3 millones de euros anuales, considerando también la intervención en áreas recreativas como espacios públicos por valor de más de 1 millón de euros. Esta institución también hace una apuesta clara por la eficiencia energética, estando la provincia de Alicante entre los cinco primeros de Europa, en número de adhesiones y cumplimiento de compromisos del plan 2020 ligado al ahorro de energía, reducción de emisiones de CO2 e implementación de energías renovables. Trabajando de esta manera en una línea cuyo objetivo es ser 100% sostenible.

Esta apuesta por la sostenibilidad ha conseguido sumar a colectivos empresariales, comprometidos con obtener para nuestros destinos turísticos la etiqueta de destino turístico sostenible. Este objetivo, aun no siendo fácil su logro inmediato, hay que tenerlo como referencia constante de nuestra actividad, pudiendo integrar en ella otros enfoques, como es la regeneración del patrimonio construido y urbano de nuestras costas que va a ser tratado en estas jornadas.



D<sup>a</sup>. Luisa Pastor.  
Ilma. Sra. Presidenta de la  
Diputación de Alicante



D. Vicente Dómine.

Ilmo. Sr. Director General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda, Generalitat Valenciana.



D. Vicente Dómine.  
Ilmo. Sr. Director General de  
Obras Públicas, Proyectos  
Urbanos y Vivienda (GVA)

El tema de trabajo de estas jornadas, el turismo, está íntimamente relacionado con el modelo de progreso de la Comunidad Valenciana, y en general de España. Las favorables condiciones naturales de nuestro territorio invitan a personas de distintas nacionalidades a visitarnos y vivir entre nosotros. La posibilidad de acoger residentes de otras nacionalidades no solo se dirige a personas que han finalizado su etapa laboral, sino también a empresarios que desean establecer sus negocios en nuestro territorio, buscando la calidad de vida como un incentivo para sus profesionales. Aprender de los errores cometidos en el pasado respecto a la planificación del turismo, en momentos de rápida expansión, nos tiene que llevar a dos conclusiones. En primer lugar la necesidad de establecer mecanismos para no repetir los errores ya cometidos, utilizando parámetros de calidad a la hora de afrontar los nuevos desarrollos, las intervenciones en tejidos urbanos, o el tratamiento de los espacios periurbanos. En segundo lugar debe establecerse una hoja de ruta sólida, para dar solución a aquellos tejidos urbanos o periurbanos existentes que plantean problemas de sostenibilidad y pérdida de atractivo.

En el marco actual es especialmente interesante el trabajo de investigación que, en materia de regeneración y renovación urbana en áreas turísticas maduras, se está llevando a cabo por la escuela de arquitectura de Valencia, dirigida por el profesor Vicente Mas. Esta labor de investigación no sólo puede tener repercusión académica como desarrollo intelectual sino, más allá, aportando un abanico de recomendaciones para las administraciones públicas. Este proyecto cuenta con el apoyo tanto de la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda, como de la Diputación Provincial de Alicante, dentro de la línea de apoyo que se está dando al desarrollo territorial integrado y sostenible, particularmente de los recursos que tienen que ver con el turismo y el turismo residencial. Alicante se sitúa en una posición de liderazgo en materia turística, ya que más del 84% de las ventas de viviendas a extranjeros en la Comunidad Valenciana se dan en la provincia de Alicante, y entorno a un 35% de las ventas nacionales de inmuebles a extranjeros se producen en la Comunidad Valenciana. Esta situación implica una repercusión económica de más de un punto en el PIB de la Comunidad Valenciana, según apuntan estudios recientes del IVE. Siendo conscientes de la importancia del sector turístico en la economía de la Comunidad Valenciana, el debate abierto a partir de estas jornadas debe darnos las claves para afrontar el reto que se nos plantea, la renovación de los espacios turísticos, en la búsqueda de un territorio sostenible, atractivo y de calidad.



## Capítulo 2 \_Las estrategias de regeneración turística desde la administración local

D. Miguel Ortiz.  
Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Altea

Altea es uno de los municipios tradicionalmente turísticos de la provincia de Alicante. La parte antigua de la población mantiene la estética y todo el encanto de un pueblo mediterráneo, conservando su arquitectura tradicional y una trama de calles peatonales que permiten una aproximación cercana a su cultura. La situación geográfica del municipio situado junto al mar y protegido de los vientos fríos de norte, por la Sierra de Bernia, le posibilita contar con un microclima, durante todo el año y temperaturas medias de 18 grados.

El principal sector económico del municipio es el turismo, siendo especialmente significativo el número de extranjeros que lo eligen para vivir. Altea cuenta con una población de 23.532 habitantes (INE 2008), de los cuales el 34,6% es de nacionalidad extranjera, principalmente procedente de otros países de la Unión Europea. Este proceso de llegada de extranjeros ha supuesto, que la población que actualmente tiene el municipio se ha duplicado, con respecto al número de residentes que tenía en los años 60.

Dentro de las iniciativas con las que cuenta Altea para la estimulación de su sector turístico está la noticia recientemente recibida de que el municipio volverá a contar con una importante inversión dentro de los Presupuestos Generales del Estado para el 2015. De nuevo las obras del Frente Litoral de la localidad serán beneficiarias de una partida dentro de los presupuestos estatales. De esta forma, para el próximo ejercicio del 2015 serán 2.650.000 euros, tal y como estaba previsto, y para el ejercicio 2016 se destinará una partida de 1.800.000 euros para poder finalizar las obras. Estas obras tienen por objeto por la mejora de la fachada marítima de Altea. Ese objetivo se plantea mediante la conversión en playa urbana del frente litoral, en el tramo correspondiente a la zona conocida como el "Charco", y el tratamiento como paseo de la fachada costera urbana en el tramo comprendido entre la Plaza Europa y la desembocadura del río Algar. La inversión en este proyecto sin duda alguna potenciará los atractivos turísticos del municipio contribuyendo a la regeneración y renovación del espacio turístico de Altea.



Sr. D. Miguel Ortiz.  
Alcalde del Ayuntamiento de Altea

D. César Sánchez.  
Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Calpe



Sr. D. César Sánchez.  
Alcalde del Ayuntamiento de  
Calpe

Desde el Ayuntamiento de Calpe se plantea una apuesta importante por la mejora del transporte público, con el objetivo de conectar las tres grandes zonas del municipio, el extrarradio, el casco urbano y el centro histórico, impulsando al mismo tiempo la creación de un carril bici que conecte el extrarradio con el casco urbano. Los recursos naturales son utilizados como un instrumento de permeabilidad, con un plan de arbolado que plantea 1.000 árboles en el casco urbano, además de una franja verde que relacione las tres áreas anteriormente comentadas, el extrarradio, el casco urbano y el centro histórico. En esta línea de trabajo se pretende consolidar el concepto de ciudad sin segregar los tres espacios que configuran el territorio que nos ocupa, potenciando al mismo tiempo el concepto de barrio.

La inversión en infraestructuras, como es la rehabilitación y mejora de las grandes avenidas que conectaban el extrarradio con el casco urbano, ha permitido que los flujos de tránsito mejoren de manera notable y con ellos el concepto de ciudad y de desarrollo de barrio. Para abordar la regeneración del centro histórico de Calpe, se planteó un concurso de ideas internacional, que permitió que se presentasen proyectos de más de 30 países del mundo. De entre los más de 50 proyectos presentados un tribunal cualificado seleccionó 10, que fueron presentados, para que los vecinos del municipio eligiesen el que querían que se llevase a cabo, en un proceso abierto de participación ciudadana.

En este sentido en el municipio se están poniendo en marcha nuevas políticas, buscando utilizar los elementos verdes como elementos integradores, mejorando las comunicaciones para evitar la segregación por zonas, impulsando el concepto de barrio apoyado en parámetros de solidaridad, comunidad e integración, intentando de esta manera convertir a Calpe en una ciudad de valores.

D. Eduardo Dolón.  
Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Torrevieja

Torrevieja es la quinta ciudad de la Comunidad Valenciana, tiene una extensión de 75 km<sup>2</sup> y una longitud de costa de 14 km, con un parque natural protegido del 55% de su término municipal, el parque natural de las *Lagunas de la Mata*. En este parque natural hay dos lagunas, de una de las cuales se extrae la sal, siendo la otra por la que entra el agua del mar y coge temperatura, para que se pueda llevar a cabo el proceso de obtención de la sal. El resto del municipio en el que se concentra la edificación, salvo en el centro histórico, tiene una construcción diseminada en horizontal contando cada una de las agrupaciones, con su zona verde y de servicios.

Centrándonos en el tema de las estrategias de regeneración urbana, Torrevieja se diferencia apostando por la puesta en marcha de estrategias de paisaje, como son la eliminación en años anteriores de la carretera que pasaba junto a la playa en dos zonas distintas, siendo en la actualidad dos de los paseos más importantes de la ciudad de Torrevieja. Siguiendo esta línea de trabajo en la actualidad se está interviniendo, desde un concepto paisajista, en la Playa de los Locos. Otra estrategia de regeneración y fomento de la calidad urbana, es la peatonalización que se ha llevado a cabo en el casco urbano y sus extensiones, así como la creación de un centro comercial abierto, actuaciones que han permitido mejorar la conexión de los espacios. En estos momentos se está llevando, una actuación encaminada a la mejora de la calidad urbana, que es la construcción de un recinto de mercados ya que actualmente, el mercado se sitúa en el centro urbano bloqueando la actividad de los vecinos. Este recinto deberá dar cabida a los mercadillos que proliferan tanto en el municipio como en su entorno.

En estos años también se ha apostado por la construcción de dotaciones públicas en material cultura y deportiva, concretamente se ha intervenido transformando un pabellón deportivo histórico en una ciudad deportiva. Esta gran dotación deportiva ha permitido desestacionalizar el turismo, e incrementar el número de pernoctaciones en la ciudad de Torrevieja.

El urbanismo juega un papel fundamental en la configuración del territorio, no obstante a demás de las estrategias de regeneración urbana, también deben plantearse estrategias de promoción turística para que un municipio pueda diferenciarse turísticamente.



Sr. D. Eduardo Dolón.  
Alcalde del Ayuntamiento de  
Torrevieja

D. Delfín Martínez.

Sr. Vicedecano del Colegio Notarial de la CV – Miembro de la Comisión de venta de vivienda a extranjeros.



Sr. D. Delfín Martínez.  
Vicedecano del Colegio  
Notarial de la CV – Miembro  
de la Comisión de venta de  
vivienda a extranjeros.

En los últimos años bajo la tutela de la Dirección General de Obras Públicas se está llevando a cabo una importante labor para modificar y potenciar la inversión exterior en la Comunidad Valenciana. La comisión que está llevando a cabo este trabajo, aglutina a los distintos agentes implicados, intentado eliminar las trabas existentes, facilitando las transacciones y el acceso a la información. El mercado de venta de vivienda a extranjeros se ha centrado en tres grandes grupos, un primer grupo lo constituirían los extranjeros que venían por primera vez, un segundo grupo estaría formado por los extranjeros ya residentes y un tercer grupo lo constituirá el mercado del resto de España que compra una segunda vivienda en nuestro territorio, al que también se ha considerado inversión exterior. Alicante es la primera provincia de España en inversión exterior y lo viene siendo desde al menos los últimos cuatro años, con un nivel que duplica la siguiente provincia española. Desde el Colegio Notarial de Valencia se están poniendo facilidades para los compradores extranjeros, como la posibilidad de tener traducciones a disposición de todas la notarías de España a todos los idiomas y en tres días, para poder hacer las escrituras a doble columna a todo el que lo desee.

Como noticias esperanzadoras, tenemos que las compras de inmuebles por valencianos están repuntando en este último trimestre, al mismo tiempo que se mantienen las cifras de los compradores de fuera de la Comunidad Valenciana, que no precisan de financiación y aumentan el número de ventas de viviendas a extranjeros, tocando suelo el importe de la inversión inmobiliaria que estaban asumiendo, frenándose de esta manera la caída de precios en el sector. Para atraer inversiones inmobiliarias de fuera de la CEE, se están llevando a cabo políticas que den facilidades a los inversores, como el multivisado, que permite que un extranjero que ha hecho en nuestro territorio una inversión inmobiliaria pueda entrar hasta cuatro veces al año en diversas ocasiones, sin que ello le suponga tener la residencia en nuestro país.

En este momento se plantean dos proyectos enfocados al turismo de calidad, un programa de incorporación inmediata en el catastro y un programa que permita circular a los documentos, posibilitando con este programa que los grandes empresarios europeos puedan establecer aquí su residencia sabiendo que pueden dirigir sus empresas recurriendo a cualquier notario local.

## Capítulo 3 \_Resultados de la Investigación

### 3.1. Planificación y gestión sostenible de destinos turísticos

El planteamiento de la intervención versa sobre aspectos de la planificación desde la óptica de la sostenibilidad, estructurándose en cuatro apartados. En el primer apartado se plantea el concepto de desarrollo sostenible, en el segundo las bases teóricas del citado concepto, en el tercero la relación entre turismo y sostenibilidad desde la perspectiva territorial y en el cuarto las propuestas desde la óptica de la planificación y gestión de los destinos. Estos temas serán los que a continuación se desarrollarán.

Al abordar el concepto de la sostenibilidad, este se asume como un concepto retórico, dado el prolifero e indebido uso que de él se ha hecho en los últimos años, no obstante se reconoce que sigue siendo un concepto útil. La sostenibilidad se plantea como un equilibrio entre tres factores, la conservación ambiental, la equidad social y la eficiencia económica. En este sentido un desarrollo que equilibre estos tres factores difícilmente podrá ser cuestionado.

Revisando la política turística española desde una perspectiva estatal partimos de que la renovación de destinos empieza a ser una necesidad acuciante en los años 90. Ya en 1990 se publicará el libro blanco, en el que se señala la necesidad de renovar los destinos turísticos maduros. En 1992 coincidiendo con la cumbre de Río de Janeiro surgen los planes de excelencia y dinamización llegando hasta 1999, con estos planes se busca recuperar la competitividad. No obstante se plantea un cambio de enfoque con la entrada del euro, asumiendo que la competitividad de los destinos turísticos no puede plantearse vinculada a los precios si no desde la perspectiva de la calidad, con la entrada en vigor del plan de integral de calidad turística española vigente entre el año 2000 y el 2006, con estos planes se buscaba mejorar la calidad para consolidar la competitividad. A partir del 2008, con el Plan Horizonte 2020 se plantea una nueva política turística basada en la innovación, el conocimiento y en el talento.

Respecto al Plan Nacional Integral de Turismo vigente, el diagnóstico es claro, hay que evitar el convertir los destinos turísticos españoles en destinos fácilmente sustituibles, en este sentido se apuesta por la competitividad en un contexto de cambio y para ello se toman los ejes propuestos en el plan anterior, el Plan Horizonte 2020.



Josep Ivars.  
Instituto Universitario de  
Investigaciones Turísticas IUIT  
Universidad de Alicante



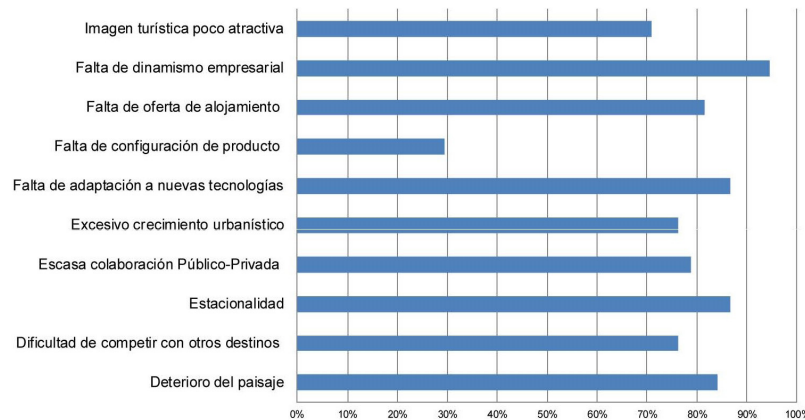
Para analizar la relación entre turismo y sostenibilidad desde el punto de vista del territorio, se valoran los datos de movimientos turísticos a nivel mundial. En 2011 se han superado los mil millones de llegadas de turistas internacionales, mientras que las previsiones para 2030 duplican esta cifra. Teniendo en cuenta la incidencia de la industria turística en la emisión de CO<sub>2</sub>, y en particular del transporte aéreo, la previsión de duplicar los desplazamientos en 2030 puede llevarnos a una situación insostenible. Ante esta situación, las relaciones entre turismo y cambio climático se plantean en dos dimensiones, mitigar el cambio y adaptarnos al cambio. Para mitigar el cambio deberemos bajar las emisiones de CO<sub>2</sub> previstas, para lo que se proponen escenarios de mitigación, modificando variables como los medios de transporte e incremento de la duración de las estancias de los viajes de largo recorrido.

Gráfico 1: Importancia de los problemas para la actividad turística de los municipios de costa de la Comunidad Valenciana.  
Fuente: Plan Estratégico Global del Turismo de la Comunidad Valenciana (2010-2020).

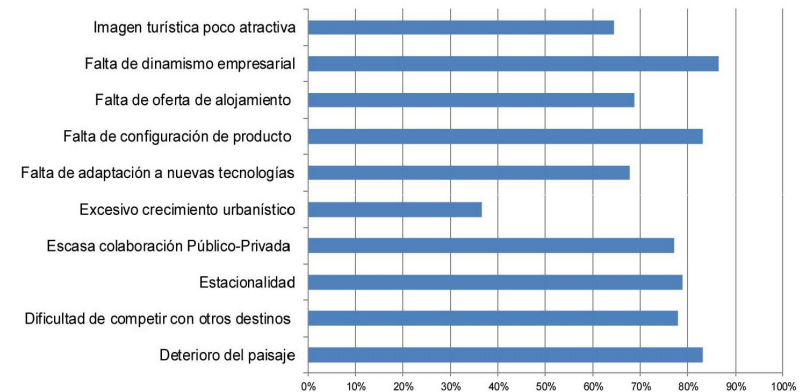
Gráfico 2: Importancia de los problemas para la actividad turística de los municipios del interior de la Comunidad Valenciana.  
Fuente: Plan Estratégico Global del Turismo de la Comunidad Valenciana (2010-2020).

Para analizar la relación del turismo y la sostenibilidad desde la óptica del destino, identificamos como los mayores problemas en la actividad económica de la actividad turística de los municipios del litoral de la Comunidad Valenciana, la falta de dinamismo empresarial, la falta de adaptación a nuevas tecnologías, la estacionalidad y el deterioro del paisaje. Aunque si bien es cierto, los turistas que nos visitan señalan la belleza paisajística como el elemento más valorado del entorno turístico, según la encuesta de satisfacción, sobre hábitos de los turistas internacionales, Habitur, 2011.

**Importancia de los problemas para la actividad turística de los municipios del litoral (Comunitat Valenciana)**



**Importancia de los problemas para la actividad turística de los municipios del interior (Comunitat Valenciana)**





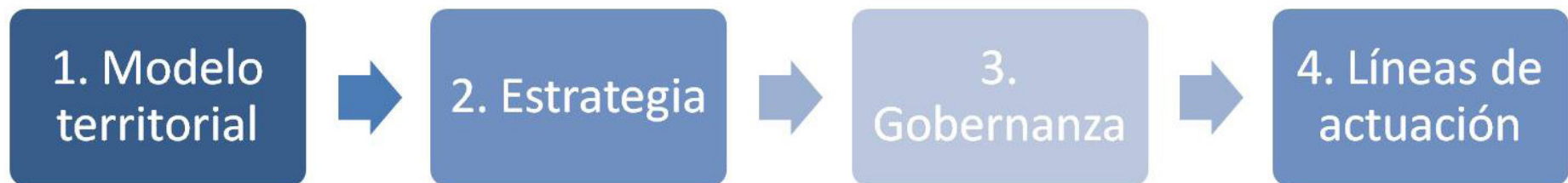
En el caso de la actividad económica de los municipios del interior de la Comunidad Valenciana, se reconoce igualmente como principal problema la falta de dinamismo empresarial, seguido por una falta de configuración de producto y un deterioro del paisaje, de igual manera que ocurriese en los municipios de costa.

Llegados a este punto se aborda el planteamiento de propuestas desde la óptica de la planificación y gestión de los destinos. Asumiendo el paisaje como el principal elemento del destino turístico, el modelo territorial deberá ser el punto de partida, a partir del cual se plantearán las estrategias de reestructuración de los destinos litorales. Según las estrategias adoptadas y a partir de un trabajo previo se clasifican los destinos turístico en cuatro grandes grupos, los destinos reactivos que apuestan por la renovación, reposicionamiento de su imagen, la cualificación de la oferta y la mejora ambiental, los destinos creativos que desarrollan nuevos producto diferenciándose frente a otros, los destinos transitivos que con un residencialismo alto y los hiperespecializados que optan por actuaciones de gran escala.

La gobernanza sería el tercero de los elementos a valorar, en este sentido se apuesta por complementar la planificación territorial y ambiental, favoreciendo la dinamización socioeconómica, se plantea como una necesidad el reducir la dependencia del capital físico y la inversión, promoviendo procesos de desarrollo de capital social y procesos de innovación.

Imagen 1: Propuestas para la planificación y gestión sostenible.  
Fuente: Ponencia Josep Ivars.

### Propuestas para la planificación y gestión sostenible



Como líneas de actuación se apuntan en primer lugar los instrumentos normativos a diferentes escalas, en segundo lugar el enfoque de producto, huyendo de la comoditización deberemos trabajar con distintos productos en un mismo destino, en tercer lugar las operaciones de mitigación y adaptación al cambio climático, en cuarto lugar las innovaciones de economía verde, la reducción de consumo desde la óptica del destino y en último lugar, entendiendo el desarrollo sostenible como un proceso necesitaremos sistemas de indicadores que deberán de evolucionar hacia sistemas de datos abiertos.

Como última reflexión se señalan las posibilidades del concepto de las Smart City, planteado como un concepto de interés y no como una etiqueta de moda, a la vez que se deja una pregunta en el aire, ¿podemos hablar de destinos inteligentes?



The image shows a screenshot of a news article from Spiegel Online International. The page has a red header with the logo 'SPIEGEL ONLINE INTERNATIONAL' and a search bar. Below the header, there are navigation links for 'Front Page', 'World', 'Europe', 'Germany', 'Business', 'Zeitgeist', and 'Newsletter'. The article title is 'Living Lab: Urban Planning Goes Digital in Spanish 'Smart City'' by Marco Evers. The main image is an aerial view of a coastal town with a 'Photos' button overlaid. Below the image, there is a text block starting with 'Cities around the world aim to become "smart cities," but in Santander, Spain, the goal has already become a reality. Thousands of sensors help alert residents to traffic jams, regulate the watering in city parks and dim the street lamps.'

**SPIEGEL ONLINE INTERNATIONAL** Sign in | Register

Front Page | World | Europe | Germany | Business | Zeitgeist | Newsletter

English Site > World > Technology > Santander: A Digital Smart City Prototype in Spain

## Living Lab: Urban Planning Goes Digital in Spanish 'Smart City'

By Marco Evers



Paisajesespanoles.es

**Cities around the world aim to become "smart cities," but in Santander, Spain, the goal has already become a reality. Thousands of sensors help alert residents to traffic jams, regulate the watering in city parks and dim the street lamps.**

Imagen 2: Artículo sobre las "smart cities", recogido en la ponencia de Josep Ivars.  
Fuente: <http://www.spiegel.de/international/world/santander-a-digital-smart-city-prototype-in-spain-a-888480.html>

### 3.2. Tendencias hacia un turismo (y un turista) sostenible: casos prácticos en la costa blanca.

La intervención se centra en acercarnos al concepto de la sostenibilidad tomando como objeto de referencia el caso de la Costa Blanca. Como punto de partida se toma la definición que la propia Organización Mundial del Turismo da al turismo sostenible “El turismo que tiene plenamente en cuenta las repercusiones actuales y futuras, económicas, sociales y medioambientales para satisfacer las necesidades de los visitantes, de la industria, del entorno y de las comunidades anfitrionas.” (OMT, 2014).

No obstante no cabe pensar en un turismo sostenible sin considerar al actitud del propio turista. En este sentido se hace referencia al vademécum del turista responsable (EARTH), en el que se recogen las recomendaciones para antes del viaje, durante este y después del viaje. Estas recomendaciones incitan al turista a comportarse de una manera responsable cuando visita un lugar.

La OMT señala siete líneas estratégicas que han de tenerse en cuenta para abordar la sostenibilidad de la industria turística, la energía, el cambio climático, el agua, la gestión de residuos, la biodiversidad, el patrimonio cultural y la población local. Mejorando sobre estas siete líneas de trabajo conseguiremos una mayor satisfacción en el turista y una mayor rentabilidad de nuestro negocio ya que no podemos olvidar que la sostenibilidad pasa necesariamente por la viabilidad económica de nuestros modelos de negocio.

El mensaje que tenemos que transmitir para casar las líneas de actuación estratégica que propone la OMT y la demanda, es que no podemos recurrir a actuaciones aisladas si no a un cambio de mentalidad y para ello lo primero que tenemos que transmitir es el mensaje de que la sostenibilidad es el futuro porque la sostenibilidad es rentable. Hasta ahora hemos basado nuestra economía en un modelo de crecimiento, pero tenemos que convencer que existen otras vías a parte de puro crecimiento para conseguir modelos de éxito.



José Francisco Mancebo.  
Director Patronato Provincial  
de Turismo Costa Blanca de la  
Diputación de Alicante

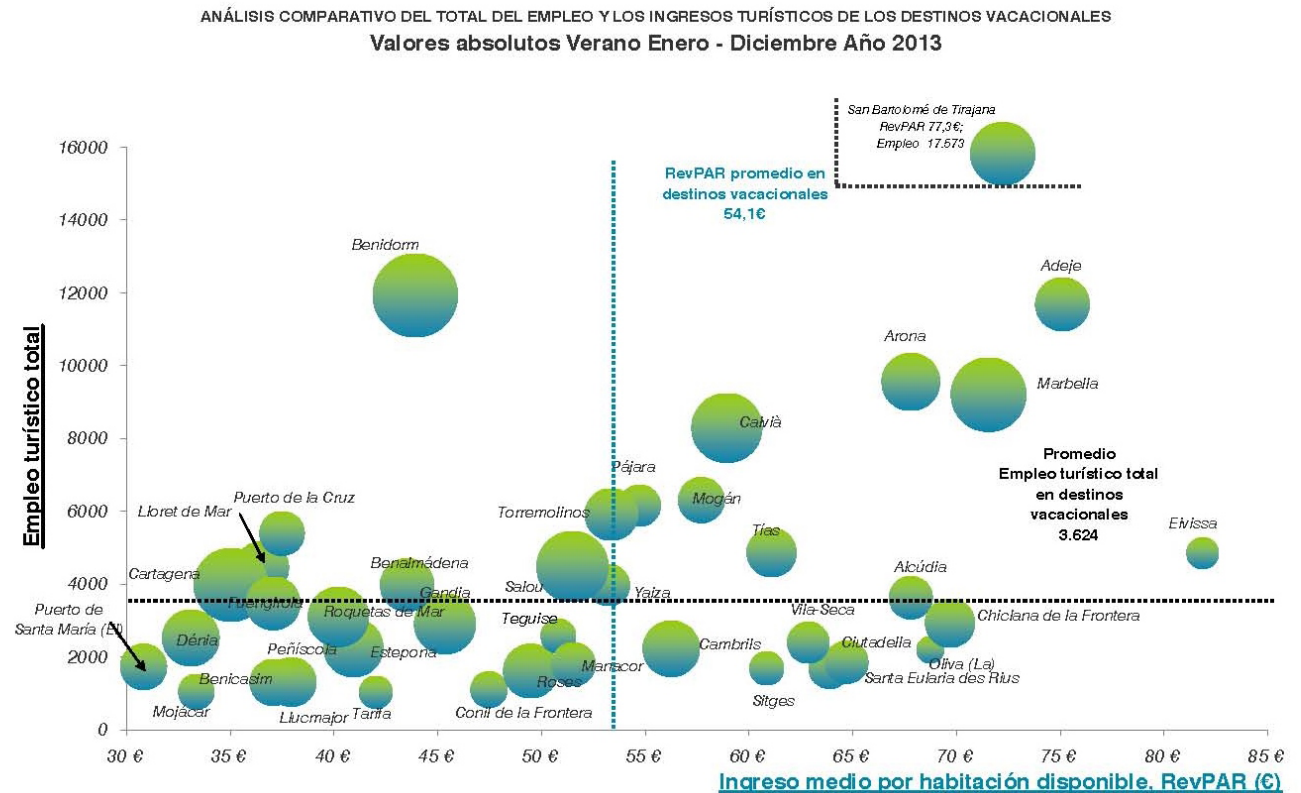
Partiendo de la realidad actual en la que un destino turístico maduro como es la Costa Blanca está obteniendo excelentes resultados, según lo demuestran los indicadores de referencia, se asume la necesidad de apostar por nuevos modelos económicos en los que la sostenibilidad sea un punto de partida.

Analizando la grafica de empleo e ingresos en destinos vacacionales, vemos como Benidorm destaca por el número de empleos generados, no obstante es uno de los destinos menos rentable considerando los ingresos por habitación disponible, se trata de un destino maduro, con problemas desde el punto de vista de la rentabilidad a pesar de tener una altísima cuota de visitantes.

Gráfica 3: Análisis comparativo del total del empleo y los ingresos turísticos de los destinos vacacionales. Gráfica recogida en la ponencia de José Francisco Mancebo.

Eje horizontal: Promedio Enero-Diciembre de 2013 de los Ingresos por Habitación Disponible para el total de hoteles de los destinos vacacionales  
Eje vertical: Promedio del Empleo turístico total Enero-Diciembre de 2013  
Tamaño de las bolas: Número de plazas turísticas regladas y no regladas por destino

Fuente: Elaborado por EXCELTUR a partir de la Encuesta de Ocupación Hotelera (INE) y datos de afiliados a la Seguridad Social. [http://exceltur.org/excel01/contenido/portal/files/Bar%C3%B3metro%20Rentabilidad%20y%20el%20Empleo\\_Balance%20de%202013.pdf](http://exceltur.org/excel01/contenido/portal/files/Bar%C3%B3metro%20Rentabilidad%20y%20el%20Empleo_Balance%20de%202013.pdf)

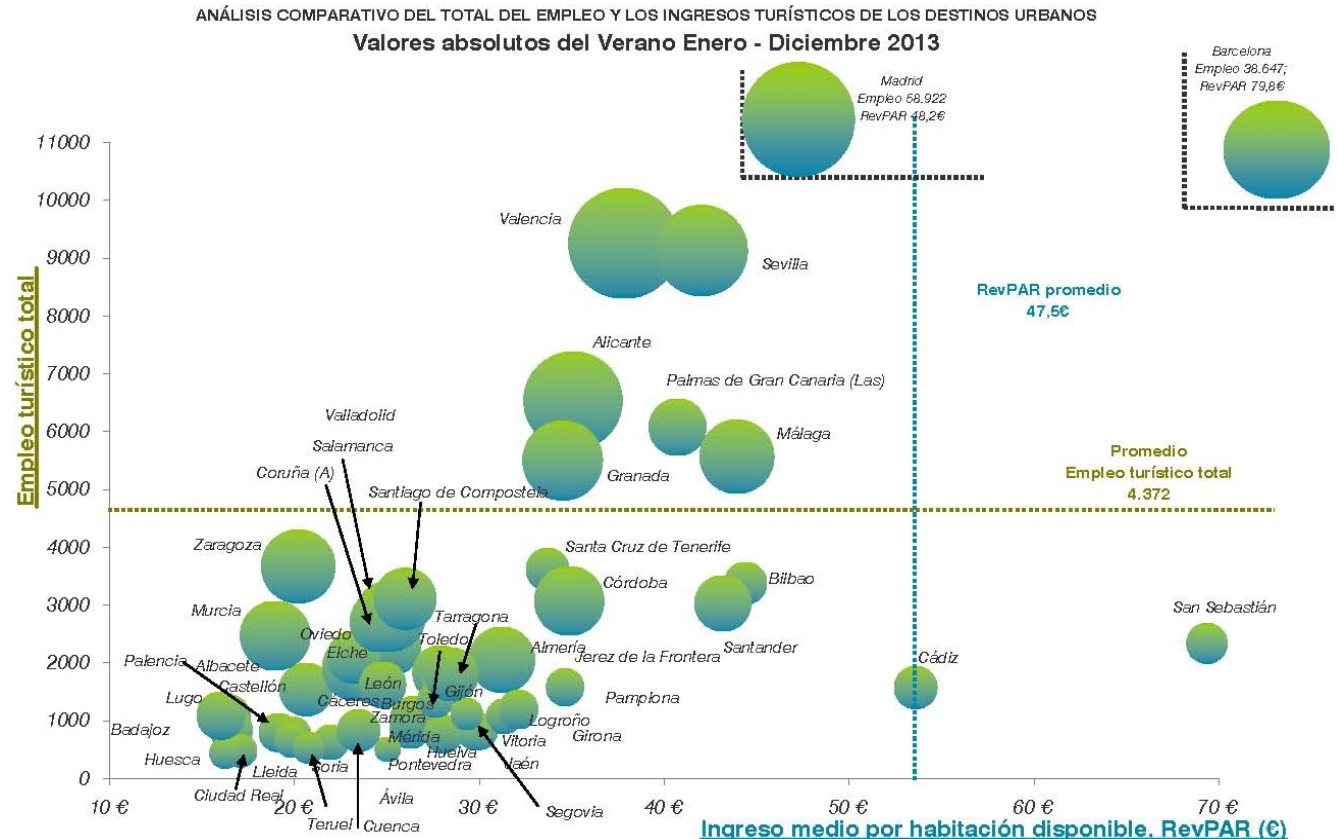


Si revisamos la gráfica de empleo e ingresos en destinos urbanos, vemos que nuestras ciudades Alicante y Valencia, son destinos en punta de lanza en cuanto a creación de empleo, no obstante estos datos no se corresponden con una buena rentabilidad. Teniendo en cuenta los ingresos medios por habitación nuestros modelos turísticos no son todo lo rentables que deberían ser.

Gráfica 4: Análisis comparativo del total del empleo y los ingresos turísticos de los destinos urbanos. Gráfica recogida en la ponencia de José Francisco Mancebo.

Eje horizontal: Promedio Enero-Diciembre de 2013 de los Ingresos por Habitación Disponible para el total de hoteles de los destinos urbanos  
 Eje vertical: Promedio del Empleo turístico total Enero-Diciembre de 2013  
 Tamaño de las bolas: Número de plazas turísticas regladas y no regladas por destino

Fuente: Elaborado por EXCELTUR a partir de la Encuesta de Ocupación Hotelera (INE) y datos de afiliados a la Seguridad Social. [http://exceltur.org/excel01/contenido/portal/files/Bar%C3%B3metro%20Rentabilidad%20y%20el%20Empleo\\_Balance%20de%202013.pdf](http://exceltur.org/excel01/contenido/portal/files/Bar%C3%B3metro%20Rentabilidad%20y%20el%20Empleo_Balance%20de%202013.pdf)





Identificamos como riesgos claves en un destino maduro como el que nos ocupa, la concentración de los mercados, concretamente la dependencia del mercado británico, la estacionalidad, la saturación de la oferta, la dificultad de diversificar, la dependencia macrocoyuntural, la rentabilidad del modelo o el riesgo de caer en una *burbuja smart*. A la hora de apostar por nuevos modelos de negocio basados en la conectividad del turista y las altas prestaciones tecnológicas, hemos de revisar el modelo físico del que partimos buscando la coherencia del producto que se está ofreciendo.

Como caso práctico, se muestran las experiencias que se han planteado en la Costa Blanca, como son el turismo industrial, que se basa en las visitas turísticas a una actividad industrial o artesanal que se quiere mostrar, como son la alfarería en Agost, la fabricación de turrón en Jijona o la confección de calzado en Elda. Otro tema que se ha trabajado también son las rutas temáticas, como la del vino de Alicante, o la de los castillos del Vinalopó. Como reflexión final se da la bienvenida a la oferta y a la demanda, a la única la única industria que no se puede deslocalizar, la industria del turismo.



Imagen 3: Fotografía recogida en la ponencia de José Francisco Mancebo.  
Fuente: [http://www.costablanca.org/Esp/Costa\\_Blanca\\_ahora/RRSS/Paginas/default.aspx](http://www.costablanca.org/Esp/Costa_Blanca_ahora/RRSS/Paginas/default.aspx)

### 3.3. Oportunidades de financiación europea para la regeneración de áreas turísticas degradadas.

En esta ponencia se explica la situación actual de reparto de fondos europeos para el periodo entre el 2014 y el 2020. La unión europea tiene un presupuesto para financiar proyectos e infraestructuras, de 960.000.000.000 euros aprobado a finales de pasado año 2013, para el periodo 2014/2020. Este presupuesto corresponde al 1% del PIB de todos los países integrantes de la Comunidad Económico Europea y equivalen al PIB de España.

Las líneas presupuestarias de la UE, para este periodo de siete años que nos ocupa, se van a dirigir a cinco objetivos fundamentales. Estos objetivos son, el empleo, la I+D+I, el cambio climático y energía, la educación y la lucha contra la pobreza y la exclusión social. Identificándose como objetivos principales, entre los enunciados, la inversión en I+D+I y la inversión en materia de cambio climático y energía. Un tercio del presupuesto comunitario será gestionado directamente por las regiones de la comunidad europea, para lo que ya se ha transferido a estas.



Juan Viesca.  
Director General de Proyectos  
y Fondos Europeos (GVA)

#### Objetivos para la Unión Europea. Estrategias Europa 2020

EMPLEO

I+D+I

CAMBIO  
CLIMÁTICO  
Y ENERGÍA

EDUCACIÓN

LUCHA  
CONTRA LA  
POBREZA  
Y LA  
EXCLUSIÓN

Para acceder a los fondos europeos existen cuatro vías principales, la primera sería a través del Banco Europeo de Inversiones (BEI), la segunda a través de financiación de desarrollo rural; los Fondos Europeos de Desarrollo Rural (FEADER), la Política Agrícola Común (PAC), o el Fondo Europeo Marítimo y de Pesca (FEMP). La tercera vía de acceso a los fondos europeos supondría recurrir a los Fondos Estructurales, el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) y el Fondo Social Europeo (FSE). La última de las vías de acceso al citado presupuesto, consistiría en la utilización de los fondos de gestión directa.

Para los proyectos de regeneración y renovación de áreas turísticas, que nos ocupan en estas jornadas, se plantean como vías más adecuadas para obtener la citada financiación europea, el acceso a los fondos estructurales y a los fondos de gestión directa. En primer lugar se esbozarán las líneas generales de los Fondos Estructurales y a continuación se abordarán las posibilidades de los Fondos de Gestión Directa de los que dispone la Unión Europea.

Los Fondos Estructurales, se asignan y transfieren a las regiones al inicio del periodo, para su gestión. Estos fondos son dos; el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), cuyo objetivo es contribuir al fortalecimiento económico reduciendo las diferencias que existen entre los niveles de desarrollo de las regiones europeas y el Fondo Social Europeo (FSE) cuyo objetivo es fomentar las oportunidades de empleo y movilidad geográfica de los trabajadores.

Contando con los Fondos Estructurales asignados, desde la Generalitat Valenciana se está llevando a cabo un plan estratégico para conseguir más fondos, que consiste en un plan de difusión e información de la existencia de los fondos de gestión directa, fondos que se reserva la comunidad europea para poner en marcha sus políticas de desarrollo, lanzando convocatorias propias, a los que se puede acceder a través de un proyecto concreto. En este sentido conocer los fondos de gestión directa será fundamental para poder beneficiarnos de sus programas.

Imagen 4: Objetivos para la Unión Europea dentro de la Estrategia Europa 2020. Europa 2020: Una estrategia para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador y Programa Nacional de Reformas de España 2011.



Como novedades en este periodo de tiempo que nos ocupa 2014/2020, encontramos una muy importante, la Comunitat Valenciana ha sido clasificada por la Unión Europea en el grupo de las Regiones más Desarrolladas superándose el 90% de la media del PIB per capita de la UE-27. Esta clasificación implica que las actuaciones que pongamos en marcha tendrán una cofinanciación por parte de la UE del 50% en lugar del 80% que tenían hasta ahora. Otra novedad es que hasta ahora la financiación era a través de subvenciones, pero a partir de ahora la financiación se llevará a cabo preferentemente mediante la fórmula de los préstamos, que se concederán para llevar a cabo el proyecto que se solicita, pero que tendrán que devolverse quedando de esta manera disponibles para la puesta en marcha de otros proyectos.

### Clasificación de las regiones de la Unión Europea. Fondos Europeos 2014-2020

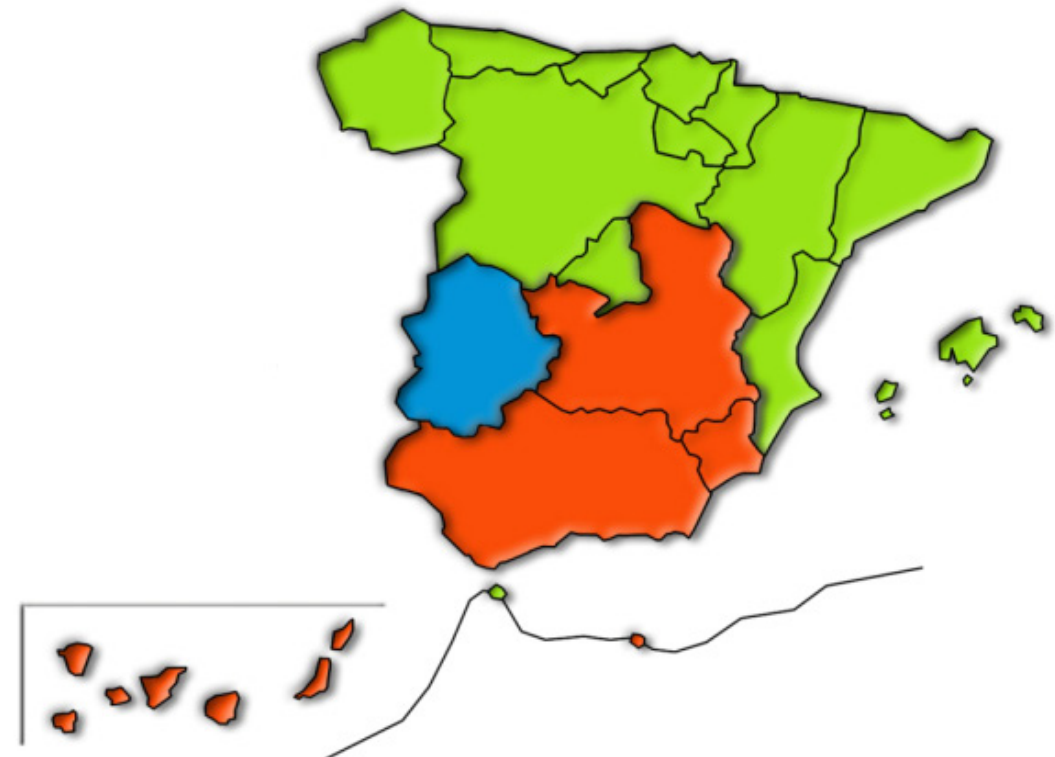


Imagen 5: Clasificación de las regiones de la Unión Europea en base al porcentaje de su PIB per capita. Imagen recogida en la ponencia de Juan Viesca. Fuente: <http://ueprogramacion2014.wordpress.com/2013/04/08/la-programacion-espanola-2014-2020-de-fondos-europeos-i/>

Entrando en las posibles líneas de financiación para un proyecto en el marco de la regeneración y renovación de áreas turísticas, se incide en tres programas fundamentalmente, el programa Horizonte 2020, el programa COSME y el programa LIFE. Aunque queda constancia de que existe una gran diversidad de programas europeos que podrían considerarse, citándose algunos otros, a los que podría recurrirse para la financiación de estos proyectos .

El primero que nos ocupa es el programa Horizonte 2020, basado en la investigación, innovación y el desarrollo. Este programa ya ha sacado las primeras convocatorias para el periodo temporal que nos ocupa y tiene como líneas de actuación la ciencia excelente, el liderazgo industrial y los retos de la sociedad. El programa Horizonte 2020 tiene como novedad, la implantación de un instrumento PYME, enfocado a micro empresas, tejido industrial fundamental de la Comunitat Valenciana. Este instrumento PYME tendrá tres fases cubriendo todo el ciclo de la innovación. La primera fase será la de evaluación del concepto y viabilidad, la segunda de desarrollo, demostración y replicación en el mercado y la tercera de comercialización. El programa estará abierto a todas las PYMEs en todas sus fases, no siendo obligatorio pasar por todas ellas. El programa COSME cuyo objetivo es el de reforzar la competitividad y sostenibilidad de las empresas de la UE, en particular de las PYMEs, también puede ser marco de financiación para un proyecto de actuación en materia de turismo. Hemos de tener en cuenta que en la aprobación del tratado de Lisboa se incorporó el turismo como una de las competencias de la UE, por lo que va a haber actuaciones relacionadas con turismo, que se puedan incluir en el programa COSME. También existe un programa de carácter medioambiental, el programa LIFE, cuyo objetivo es el de contribuir al desarrollo sostenible y al logro de los objetivos de la Estrategia Europea 2020. Este programa se divide en dos subprogramas el de Medio Ambiente y la Acción por el Clima. Ambos posibles marcos para llevar a cabo estrategias de regeneración sostenibles en materia de turismo.

La Generalitat Valenciana ha creado una página web para centrar toda la información respecto a las ayudas y subvenciones de las Unión Europea, <http://programasue.info/>. Por otra parte y dentro de la campaña de información, que está llevando a cabo la Generalitat Valenciana se va editar una guía para difundir los programas de la Unión Europea. Existe una gran diversidad de programas de gestión directa, con muchas líneas de financiación posibles que se pueden y se deben aprovechar, para poner en marcha proyectos que reviertan en nuestra Comunitat Valenciana los recursos económicos necesarios.

### 3.4. Gestión, planificación y financiación a través de los proyectos de reconversión integral de áreas urbanas en zonas turísticas (PRIDET).

EXCELTUR una asociación formada en la actualidad por 24 de los más relevantes grupos empresariales turísticos españoles, se planteó la necesidad de revisar los modelos de negocio en los ámbitos turístico maduros ya en 2003, con la publicación de los Planes de reconversión de destinos turísticos maduros (PRIDET).

Han pasado once años desde las primeras reflexiones y planteamientos estratégicos de los planes de reconversión de destinos turísticos maduros (PRIDET). Se han producido muchos cambios, tratando de responder a la situación actual. Esta ponencia se va a centrar en dos ideas fuerza; reconvertir nuestros destinos turísticos es más necesario que nunca y el planteamiento de condiciones e instrumentos necesarios para el éxito de las iniciativas de reconversión del modelo turístico.

Ante la quiebra del modelo de crecimiento y la pérdida de competitividad de la oferta, reconvertir nuestros destinos turísticos de litoral es más necesario que nunca, pasando necesariamente por la rehabilitación, reconversión y el reposicionamiento de la oferta turística, para ello será necesario que se den una ciertas condiciones y se empleen determinados instrumentos que ya se están empezando a ensayar en nuestro territorio, condiciones que se consideraran como necesarias pero no suficientes.

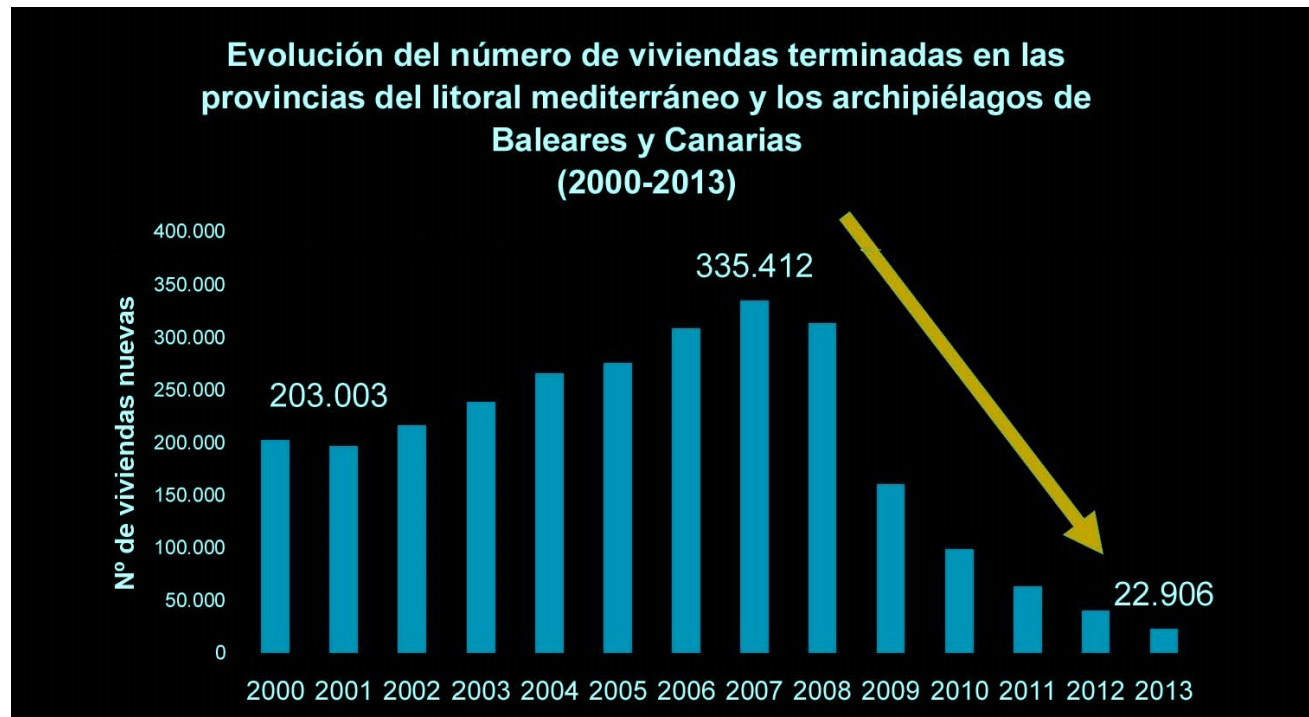
Estamos ante una situación de cambio de escenario global, no solo a nivel europeo si no a nivel mundial. En esta situación de cambio necesitamos una actitud de liderazgo ante la necesidad de cambiar el modelo actual, basado en ocupar mas territorio y atraer más turistas, a un modelo basado en la rehabilitación de lo construido maximizando la rentabilidad de las visitas. Hemos de tener en cuenta que para llevar a cabo esta transición será necesario contar con el mayor talento multidisciplinar, necesitando el trabajo conjunto de geógrafos, economistas, arquitectos, urbanistas y sociólogos para abordar la problemática de las áreas turísticas consolidadas. De igual manera necesitaremos constancia, para mantener este trabajo en el tiempo, ya que será la única manera de obtener resultados reales.



Óscar Perelli,  
Director del Área de Estudios  
e Investigación de EXCELTUR.  
Profesor de la Universidad  
Complutense de Madrid

El sector turístico es una actividad locomotora en la economía española, con muy buenos resultados en los últimos años. No obstante a pesar de estos buenos resultados hemos de considerar el contexto global en el que se dan, la inestabilidad geopolítica que sufren nuestros competidores en materia turística, Egipto y su entorno próximo.

En esta situación se plantea la capacidad a medio y largo plazo del sector turístico como motor de la recuperación de la economía española. Ante la quiebra del modelo de crecimiento basado en la construcción inmobiliaria, la recuperación de la industria turística es fundamental para la recuperación económica de las zonas litorales. Según podemos ver en la gráfica la construcción se ha desplomado desde los valores máximos alcanzados en el 2007 y no se espera su recuperación en los próximos años.



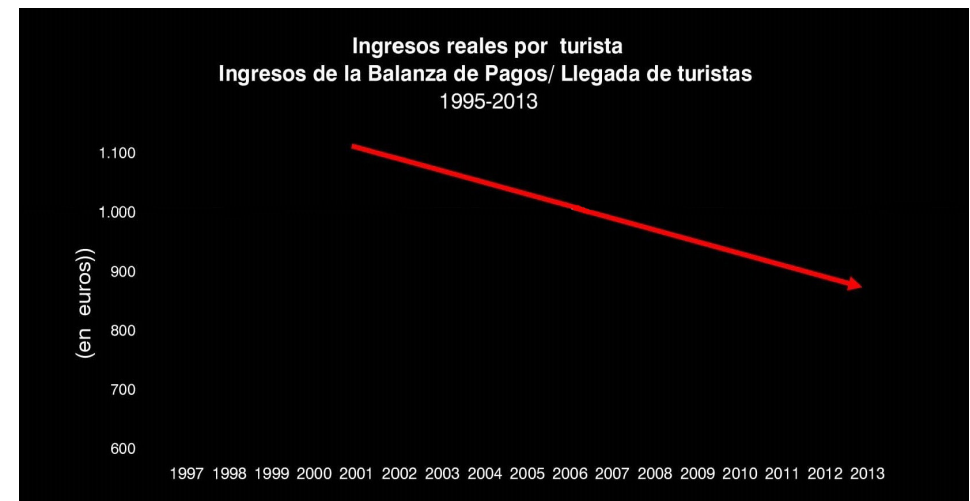
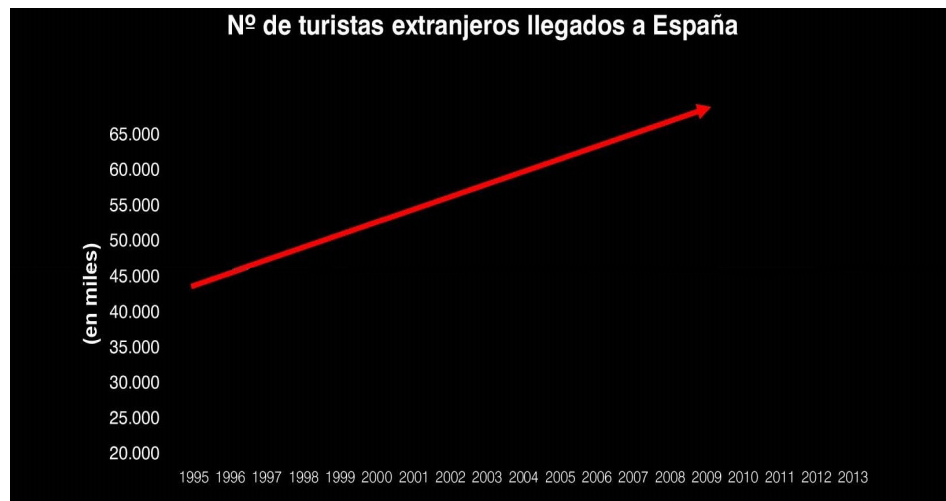
Gráfica 5: Gráfica que presenta la evolución en el número de viviendas terminadas en el litoral mediterráneo y los archipiélagos de Canarias y Baleares entre 2000 y 2013. Gráfica recogida en la ponencia de Oscar Perelli. Fuente: Elaboración a partir de los Visados de Obra del Colegio de Arquitectos.

En nuestro sector turístico debemos analizar la situación actual de estancamiento de los ingresos por turismo extranjero a pesar de que sigue aumentando el número de turistas extranjeros que llegan a España. Esto significa, tal y como podemos ver en la gráfica, que los ingresos reales por turista no han dejado de descender, luego estamos perdiendo rentabilidad en nuestra industria turística.

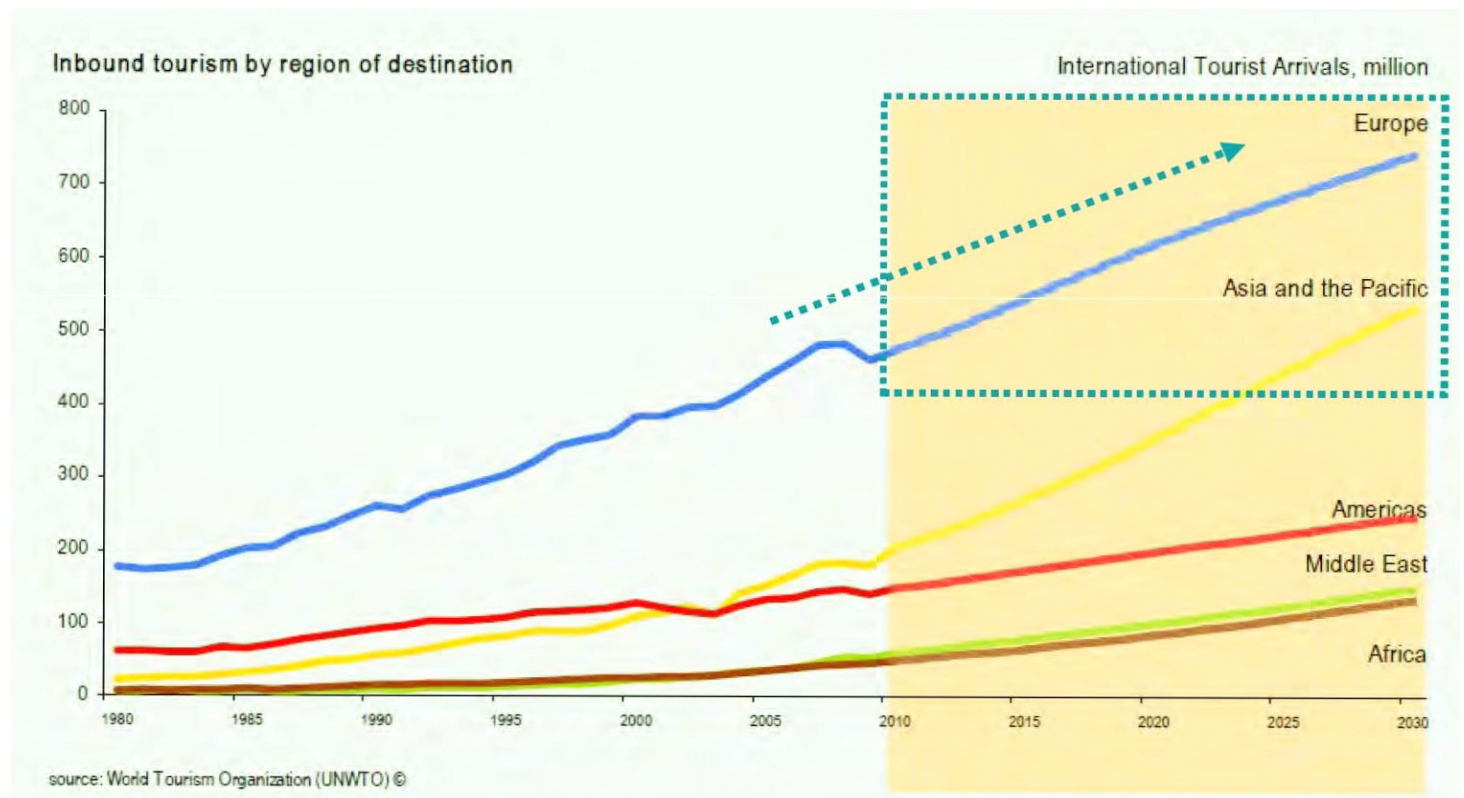
Teniendo en cuenta que no podemos continuar la tendencia del sector turístico actual, aumentando la oferta alojativa, perdiendo rentabilidad y aumentando la carga ambiental, hemos de plantear la reflexión de qué modelo de desarrollo turístico queremos para el futuro. En la definición de modelo de desarrollo turístico buscaremos alcanzar cinco objetivos; una afluencia de turistas mejor distribuida, un mayor gasto por turista, una mayor rentabilidad empresarial, la creación de más empleo y de mejor calidad y una reducción en la carga ambiental.

Gráfica 6: Gráfica que representa el número de llegadas de turistas extranjeros a España, entre 1995 y 2013. Gráfica recogida en la ponencia de Oscar Perelli.  
Fuente: Elaborado por EXCELTUR a partir de IET.

Gráfica 7: Gráfica que representa los ingresos reales por turista. Gráfica recogida en la ponencia de Oscar Perelli.  
Fuente: Elaborado por EXCELTUR a partir de IET y Banco de España.



Las políticas actuales desde las administraciones públicas, pasan por una mayor promoción de los destinos turísticos, incentivar la llegada de más turistas, solicitando mas vuelos de compañías aéreas de bajo coste o la baja de precios como estrategia competitiva. Desde EXELTUR se apuesta por el reposicionamiento del producto turístico español hacia los turistas que puedan aportar una mayor rentabilidad económica, sin ser necesariamente un turismo de lujo. Según se desprende de los datos de los que dispone la organización mundial del turismo, World Tourism Organization (UNWTO), la tendencia del mercado actual apunta, a que en el futuro la demanda turística va a seguir aumentando, por tanto el problema no se debe situar en que vengan turistas, si no en que vengan aquellos que mayor rentabilidad puedan aportar a la industria turística.



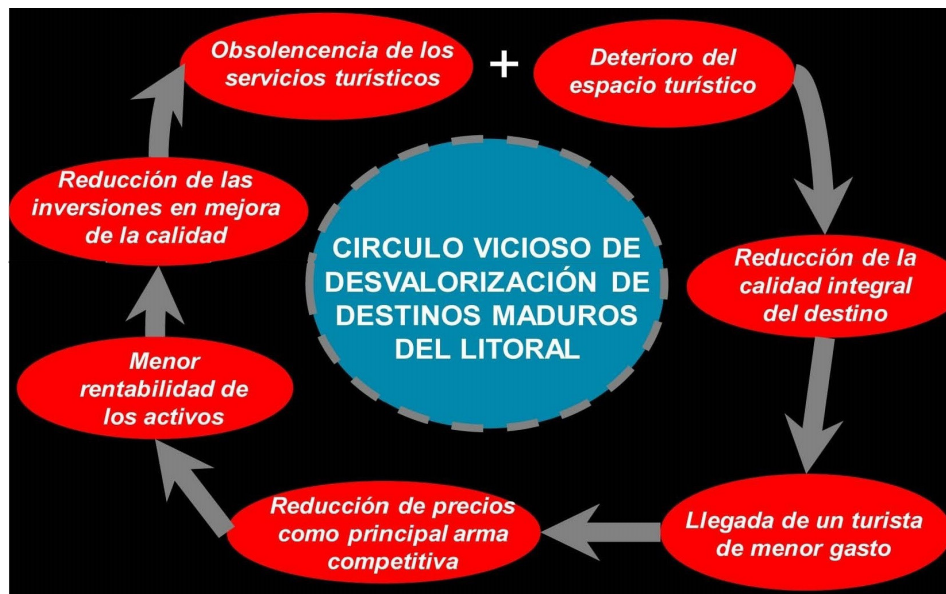
Gráfica 8: Gráfica que representa las previsiones de llegadas de turistas por destinos. Gráfica recogida en la ponencia de Oscar Perelli.  
Fuente: World Tourism Organization.



En este escenario cobra importancia la renovación integral de la oferta en muchas zonas del litoral para conseguir su reposicionamiento. Es necesario salir de la actual espiral de pérdida de competitividad de los destinos maduros, que partiendo de la obsolescencia de los servicios turísticos y el deterioro del espacio turístico, supone una reducción de la calidad integral del turismo, la llegada de un turista con menor capacidad de gasto, la reducción de los precios como principal estrategia competitiva, la bajada de la rentabilidad y por tanto la reducción en las inversiones de mejor de la calidad redundando de esta manera en la obsolescencia del destino turístico. No obstante y siguiendo la misma lógica planteada se puede invertir el proceso, aspirando en invertir en la rehabilitación y reposicionamiento de las instalaciones y productos turísticos.

Gráfica 9: Gráfica que representa la espiral de pérdida de competitividad de los destinos maduros. Gráfica recogida en la ponencia de Oscar Perelli.

Gráfica 10: Gráfica que representa la espiral de puesta en valor de los destinos turísticos. Gráfica recogida en la ponencia de Oscar Perelli.



Partiendo de las experiencias que se han llevado a cabo en los últimos tiempos de apuesta por la reconversión de destinos turísticos, se enuncian las condiciones necesarias, aunque no suficientes, para que estas iniciativas tengan éxito.

- 1\_ El liderazgo político al máximo nivel, el compromiso empresarial y el apoyo de las sociedad local como puntos de partida ineludibles.
- 2\_ Partir de una dimensión territorial acotada y asumible para un trabajo selectivo.
- 3\_ Cuanto mayor sea la presencia empresarial en el ámbito de trabajo, mayores serán las probabilidades de éxito. La intervención tendrá mayores expectativas en ámbitos en los que predomine la oferta reglada.
- 4\_ Un plan de reconversión turístico tiene que aspirar, como objetivo, al reposicionamiento turístico.
- 5\_ Actuar de forma integral sobre un complejo conjunto de factores económicos, urbanísticos, sociales, ambientales y turísticos que interactúan en el destino afectado su competitividad.
- 6\_ La planificación urbanística debe jugar un papel central, articulando las piezas sobre el territorio, respondiendo a la lógica de la oferta y el posicionamiento turístico deseado, además de adecuando la presión urbanística a la capacidad de carga integral del destino.
- 7\_ Debe generarse un marco que facilite la inversión privada. Ante las dificultades financieras de las administraciones públicas es clave orientar las políticas a facilitar la inversión empresarial.
- 8\_ Asumir los compromisos ambientales, planificando la reducción de la huella ecológica alineada con los calendarios 2020-2050.
- 9\_ Incorporar nuevos sistemas de movilidad alineados con la forma de vida de nuestros principales mercados. Sistemas más ecológicos y sostenibles, como la bicicleta el tranvía o pequeños vehículos.
- 10\_ Convirtiendo nuestros destinos en espacios de alta calidad de vida, capaces de atraer como residencia no solo a personas mayores si no también a profesionales o empresas, identificados como turistas de mayor capacidad de gasto.

En España ya se ha demostrado que el reposicionamiento de un destino turístico es posible con experiencias como la de Magaluf en la que interviniendo en una zona concreta, no solo en sus hoteles si no también en los espacios públicos, creando una escenografía adecuada, se han triplicado los ingresos por habitación disponible, o el caso de la renovación del hotel Ushuaia en Ibiza que convirtiéndose en icono de la isla ha favorecido su reposicionamiento turístico.



### 3.5. Luces y sombras de la renovación de áreas turísticas consolidadas. El caso de Canarias.

Como punto de partida se presenta ReinvenTUR, grupo de investigación I+D+I, de la Universidad de La Laguna. ReinvenTUR surge a partir de un proyecto de investigación, de la universidad en el que utilizando como tema la renovación de espacios turísticos, aglutina el trabajo de investigadores de diferentes disciplinas. El objeto de este proyecto será la *“evaluación del impacto de las políticas públicas de renovación de destinos turísticos maduros. El caso de las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias”*.

En la presente ponencia se muestra el trabajo y algunas de las aportaciones de este citado grupo de investigación. En primer lugar se plantean siete reflexiones, como lecciones aprendidas o por aprender, de la política pública de la renovación de la oferta alojativa turística de Canarias y en segundo lugar se apuntan algunas otras reflexiones que tendrán que considerarse para continuar el camino iniciado de la renovación turística.

1ª Reflexión. Es posible reinventar los destinos turísticos: el reposicionamiento competitivo de los destinos. El turismo es el elemento que configura los procesos territoriales en la Comunidad Canaria de la misma manera que está ocurriendo en otras comunidades. El proceso de desarrollo y la búsqueda de la mejorar la oferta turística en la Comunidad Canaria ha sido determinado por la creación de nuevas plazas hoteleras, este proceso ha dado lugar a los llamados tres booms turísticos de canarias. En la gráfica incluida en la página siguiente podemos identificar los tres boom turísticos que ha sufrido Canarias.

Centrándonos en el tercer boom turístico en el que estábamos insertos hasta la crisis económica, vemos crecimientos del 150% en islas como Fuerteventura. Canarias siguiendo el ciclo de vida de Butler, se estaba rejuveneciendo en base a crear nuevas plazas turísticas, esto supone que canarias sea líder europea en Redpad, teniendo unas rentabilidades extraordinarias por sus plazas hoteleras. No obstante y a pesar de estos fuertes desarrollos, si vemos qué está pasando en las áreas turísticas en su conjunto, nos encontramos con que un 75% de los alojamientos turísticos de Canarias tiene más de 20 años.



Moisés Simancas.  
Grupo de investigación  
ReinvenTUR. Universidad de la  
Laguna

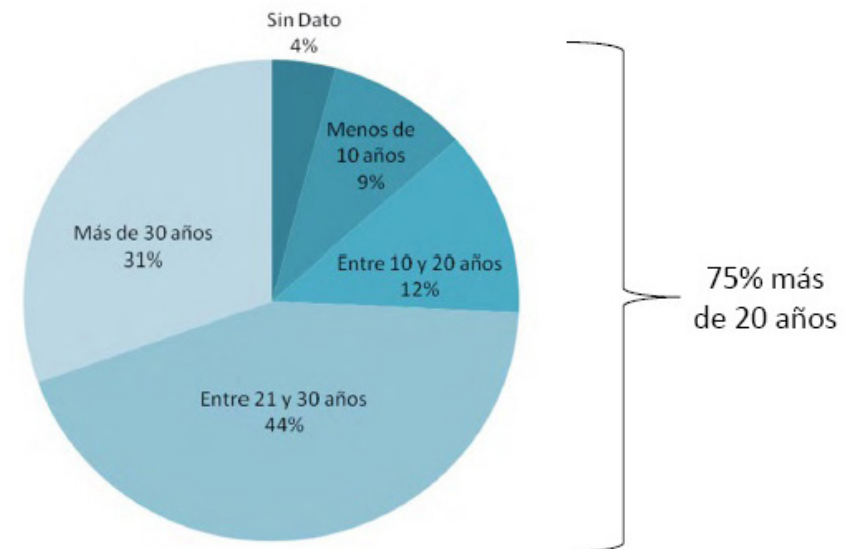
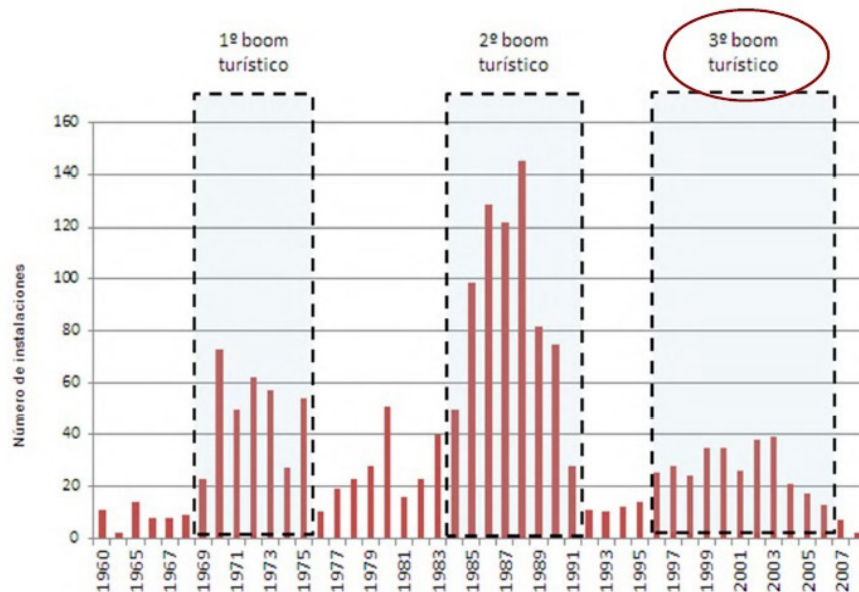
Gráfica 11: Gráfica que representa los tres booms turísticos que ha sufrido la Comunidad Canaria. Gráfica recogida en la ponencia de Moisés Simancas.

Gráfica 12: Gráfica que representa la antigüedad de los alojamientos turísticos de las Islas turísticamente consolidadas de Canarias, con fecha 2010. Gráfica recogida en la ponencia de Moisés Simancas.  
Fuente: Elaborado por ReinvenTUR a partir de los datos de Catastro Urbana.

A partir de aquí se plantea la necesidad de la renovación turística, entendiendo que las infraestructuras turísticas que necesitan una renovación no necesariamente están deterioradas, pero sí que necesitan actualizarse para recuperar la funcionalidad para la que fueron concebidas.

2ª Reflexión. La necesidad de disponer de un lenguaje o al menos de unos conceptos comunes.

Los profesionales que intervenimos en los procesos de renovación turística necesitamos ponernos de acuerdo en la utilización de los conceptos. No obstante y dejando a un lado la terminología, cuando abordamos los procesos de regeneración de un espacio turístico tenemos dos opciones fundamentales, intervenir para retrasar el final de un declive con actuaciones a las que llamamos *de maquillaje* o *la reinvención* del destino turístico que supone un cambio radical con vistas a largo plazo. El primer concepto que se aborda es la *rehabilitación edificatoria*, considerando las obras de mantenimiento de conservación y ornato. El segundo concepto es el de la *renovación edificatoria*, que implican actuaciones de modernización y actualización, reformas estructurales y reformas integrales. El último de los conceptos expuestos es el de la *sustitución edificatoria*, que supone la demolición de la edificación para construir otras infraestructuras en el mismo lugar o en otros emplazamientos.



3ª Reflexión. El conocimiento como elemento clave de las operaciones de regeneración de las áreas turísticas maduras.

Con esta tercera reflexión se plantea la importancia de abordar la regeneración de los destinos turísticos desde el conocimiento, no desde la información. A la hora de abordar la regeneración de las áreas turísticas maduras deberemos tener en cuenta una serie de pautas, empezando por la adaptación a la nueva demanda turística, la búsqueda de la diferenciación del producto turístico, de aportar experiencias que provoquen emociones y la necesidad de replantear el modelo de negocio.

4ª Reflexión. La política de renovación de las áreas turísticas requiere de incentivos públicos y privados.

La renovación tiene un coste muy elevado no solo por la inversión necesaria, en sí misma, sino también por la repercusión que supone para la empresa y para los trabajadores el cierre temporal necesario y el proceso de ERE consecuente. Con el objeto de apoyar los procesos de renovación turística, la normativa está considerando incentivos de edificabilidad, de flexibilización en la aplicación de los estándares turísticos sobre parámetros como la densidad de parcela, la concesión de plazas premio, incrementando el número de plazas iniciales, ya sea en la misma parcela o en otro lugar, de esta manera el empresario que no las quiera construir las puede vender generándose un beneficio directo. También se ha considerado, como el último de los incentivos que plantea la normativa, la incorporación del condominio, permitiendo que parte de la inversión que debe hacer el empresario se le adelante para financiar la actuación.

5ª Reflexión. La necesidad de habilitar planes de ordenación territorial adaptados a la realidad turística.

La renovación integral del espacio público y privado de las áreas turísticas maduras se plantea como el elemento de articulación de su política turística. Sin embargo, la experiencia acumulada plantea la necesidad de generar escenarios de buena gobernanza del territorio, en detrimento de la implementación de una estrategia de intervención pública por la vía impositiva de la norma. Para ello, la política pública de Canarias ha incorporado un singular y novedoso instrumento de ordenación territorial: los “Planes de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad”. Se trata de planes ad hoc que, con un carácter excepcional, pretenden convertirse en los mecanismos que, vía convenio urbanístico, deben dar cobertura, viabilizar y agilizar la ejecución eficiente de los proyectos de renovación física de los alojamientos turísticos. Sin embargo, la implementación de estos planes no está exenta de complicaciones, las cuales están reduciendo su eficiencia.

6ª Reflexión. La necesidad de renovar el destino turístico (visión integral y sistémica).

En el momento de abordar la renovación del destino turístico debemos plantearla desde una perspectiva global, asumiendo la concepción holística del destino, la necesidad de generar espacios con identidad propia y al mismo tiempo sostenibles asumiendo su heterogeneidad.

7ª Reflexión. La necesidad de incorporar la gobernanza en los procesos de renovación turística.

Los procesos de renovación son procesos complejos que necesitan la participación y colaboración de todos los agentes implicados para garantizar el éxito del proceso. Debemos pasar de la *tiranía* de las decisiones técnicas y políticas, a la participación pública, pasando necesariamente por el acceso a la información.

Después de haber planteado las reflexiones en torno a la política pública de renovación de la oferta alojativa turística de Canarias, dejamos como punto de partida de cara al futuro de la renovación turística un último planteamiento, *"reinventarse o reinventarse... no hay otra"*.

REINVENTARSE  
O REINVENTARSE  
... NO HAY OTRA



Imagen 6: Eslogan que representa la conclusión final de la ponencia como punto de partida para continuar el proceso de renovación turística. Imagen recogida en la ponencia de Moisés Simancas.

### 3.6. Puesta en valor de la arquitectura moderna destinada al turismo de costa en el marco del proyecto ERAM. El caso de Gandía.

El objetivo de esta ponencia es presentar la evolución urbana de la playa de Gandía. Para ello se plantea un análisis crítico partiendo desde el origen de la urbanización del municipio, asumiendo la realidad actual y apuntando cuales pueden ser las líneas de trabajo de cara al futuro. Este análisis crítico nos puede ayudar a limitar los problemas actuales y potenciar las virtudes de la playa de Gandía.

El desarrollo urbanístico de la playa empieza con infraestructuras que cambian la lectura del territorio, concretamente en nuestro caso con la construcción en el año 1898 del puerto de Gandía. La construcción de esta infraestructura es importante pues cambia el uso del territorio, hasta la construcción del puerto el uso de la playa de Gandía se limitaba a la carga y descarga de los barcos de transporte de mercancía, principalmente de naranja. Tras la construcción del puerto y su puesta en funcionamiento se concentra la actividad de los barcos dedicados al transporte de mercancías en este espacio, que ya cuenta con todos los servicios necesarios. En este contexto en el que la playa queda liberada de la actividad industrial, empiezan a aparecer en este espacio las primera viviendas unifamiliares.

En 1931 surge el primer intento de urbanización de la playa de Gandía, reconociendo un problema que ya existe, las viviendas unifamiliares que van colonizando un territorio hasta ahora virgen y planteando una planificación de este desarrollo urbano, de cara al futuro. Este primer planteamiento urbano, tiene un carácter marcadamente decimonónico. Vemos como las intersecciones más importantes de las calles tienen su rotonda y pequeña glorieta y al final de las calles, como fondo de perspectiva, se sitúan los aparcamientos para los coches, considerados en este momento como elementos singulares. También podemos ver el avance de un paseo marítimo así como la disposición de una alameda y ya en la misma arena instalaciones de caseta de playa, para el servicio de los bañistas, colonizando de esta manera la zona de arena para un uso lúdico.

En 1932 con el escrito del alcalde Vicente Palmer, desde el Ayuntamiento se solicitan a la Jefatura de Obras Publicas de la Provincia de Valencia, una franja de terreno en la playa para su urbanización, concretamente, en la playa norte del grao 2,5 km a partir del dique norte del puerto.



José Santatecla.  
Grupo de investigación ERAM  
de la UPV ETSA



Los primeros planos de ordenación urbana serán de 1938, en los que se ve la importancia que tiene el puerto dentro del conjunto, ocupando un espacio central llamando la atención la tipología que se apunta en la zona norte, en la playa de Gandía, donde se plantean viviendas unifamiliares agrupadas formando manzanas.

La playa norte se desarrolla con los planos de ordenación de 1955, en los que ya se identifica la estructura urbana actual de la playa de Gandía. En el centro de la ordenación se sitúa un espacio verde que da respuesta a una zona de surgencia natural del agua, llamado el parque Clot De La Mota. Será en el año 1962 cuando se promueva la construcción del Hotel Bayren, situado delante del humedal del Clot de la Mota y en primera línea de playa. En torno a esta infraestructura hotelera empiezan a concentrarse las primeras edificaciones de bloques de apartamentos como el Edificio Delfín o la Colonia Ducal.



Imagen 7: Termino municipal de Gandía, plano de población de El Grao, Plano de ordenación de 1938. Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral. Imagen recogida en la ponencia de José Santatecla.



En 1962 se plantea un primer plano de ordenación urbana, en el que se empieza a ver problema que existe al tener dos asentamientos urbanos, la ciudad y la playa. Tal y como se puede ver en la leyenda de dicho plano, los equipamientos urbanos se concentran en la ciudad, mientras que en la playa apenas existen. Entre estos dos asentamientos, la playa y la ciudad, existe en este momento, un territorio prácticamente despoblado, en el que apenas se identifican algunas alquerías diseminadas, que después se consolidan en viviendas unifamiliares que suponen la negación de la ciudad. El arquitecto Pablo Soler en 1970 plantea una ordenación complementaria a la original de 1955, consolidándose la franja oeste de la ciudad y el desarrollo por la parte norte, llevándonos a una imagen muy actual de la urbanización de la playa de Gandía.

Como ideas fundamentales del análisis de este proceso urbano consideramos, como la playa de Gandía ha tenido un desarrollo urbano potenciado por el cambio de uso que ha sufrido a partir de la construcción del puerto. Este desarrollo urbano ha sido muy elemental, con unas calles largas paralelas a la línea de costa en las que se sitúa el arbolado y otras cortas perpendiculares sin arbolado. Existe una fachada dominante que da al mar, en todas las edificaciones este como este orientado y otra trasera generando en algunos casos problemas. Existen algunos otros conflictos como las interferencias entre zonas de ocio y zonas de descanso. La estrategia lleva a cabo por el Ayuntamiento para evitar estos conflictos es la ejecución de un PAI de equipamientos urbanos, en el que se instalaran las grandes instalaciones de ocio como discotecas y zonas comerciales separados de la zona residencia por una franja verde.

En el entorno urbano de la playa de Gandía se detecta, tal y como se ha comentado, una ausencia de equipamientos y zonas verdes así como una deficiente calidad constructiva al entenderse en su origen como construcciones de temporada. La falta de equipamientos y servicios unida a la escasa calidad de construcción de las viviendas hace que sea compleja la eliminación de la estacionalidad que merma la rentabilidad de la industria turística del municipio. Este problema se intenta combatir con políticas de rehabilitación energética y eliminación de barreras arquitectónicas, llevadas a cabo por el Ayuntamiento de Gandía, así como con la puesta en marcha y el impulso de instrumentos urbanísticos que permiten la intervención en la ciudad consolidada.

### 3.7. Puesta en valor de la arquitectura moderna destinada al turismo de costa en el marco del proyecto ERAM. El caso de Gandía.

En esta ponencia se comenzará por situar el municipio de Gandía en su contexto. En este sentido resaltar que Gandía tiene el premio de excelencia turística, así como reconocimientos a nivel europeo e internacional en cuanto a turismo sostenible, sin embargo existen temas sobre los que trabajar y aspectos que se deberían potenciar. Gandía se caracteriza por un turismo de alta densidad edificatoria generando un modelo de ciudad compacta, frente a los modelos de turismo de ciudad difusa. Aunque si bien es cierto, que sí existe una grave deficiencia en cuanto a dotación de equipamientos, zonas verdes y plazas de aparcamiento. En este sentido un tejido asociativo importante formado por el Ayuntamiento, el sector de la hostelería y el sector hotelero, está apuntado propuestas de cara a favorecer la modernización de la oferta alojativa, a fomentar la renovación progresiva de los alojamientos existentes, anteponiendo esa necesidad a la nueva construcción, así como conseguir la rehabilitación y regeneración de las zonas turísticas con crecimiento cero.

En este contexto y desde el punto de vista jurídico, una de las labores más importantes y complejas, en las operaciones de renovación urbana es el conseguir zonas verdes, dotaciones, equipamientos o aparcamientos, en un suelo urbano que ya está consolidado. Para conseguir este objetivo la ley nos aporta un mecanismo como es el de las actuaciones de dotación, recogido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo 2008 art. 16. Las actuaciones de dotación surgen a partir de un proceso de incrementos de edificabilidad, una mayor densidad de vivienda sin aumentar el techo o un nuevo uso asignado a la ordenación urbanística. En el caso de la playa de Gandía, las actuaciones de dotación que llegan en muchos casos, son propuestas de aumento de edificabilidad, pero también existen otras propuestas de actuación de menor envergadura como son la subdivisión de viviendas o los cambios de uso de los bajos destinados a oficinas que pasan a ser viviendas.



Jorge Hervás.  
Grupo de investigación ERAM  
de la UPV ETSA

En la playa de Gandía se han identificado unos ámbitos en los cuales se podrían admitir planes de reforma interior para asumir las nuevas dotaciones procedentes de las actuaciones de dotación. En este sentido retomamos la importancia de los complejos inmobiliarios en los que los incrementos de edificabilidad proporcionan al Ayuntamiento nuevas dotaciones, al existir la posibilidad que nos brinda la ley de la mistificación de usos. De esta manera obtenemos equipamientos públicos en complejos inmobiliarios. Este tipo de operaciones resultan de vital importancia al llevar a cabo actuaciones de renovación en la ciudad consolidada y así encontramos números ejemplos como el complejo inmobiliario del mercado de la cebada en Madrid. No obstante ante la imposibilidad manifiesta compensar estos incrementos de edificabilidad con la obtención de nuevas dotaciones, existe también la posibilidad que brinda la ley de la monetarización. Esta monetarización supone al Ayuntamiento la obtención de unos ingresos afectados, ya que forman parte de patrimonio público de suelo y que se va a utilizar para operaciones de renovación y revitalización de la ciudad. Con todo lo anteriormente expuesto vemos la complejidad de llevar a cabo actuaciones de regeneración en la ciudad consolidada pero no obstante tenemos a nuestra disposición mecanismos legales y jurídicos, que deberemos aprovechar para hacer posibles estas actuaciones tan necesarias.



Imagen 8: Foto aérea de la playa de Gandía. Imagen recogida en la ponencia de Jorge Hervás.

### 3.8. Prospectiva en el diseño de los destinos de sol-playa.

Se presenta un enfoque metodológico en los procesos de planificación turística tomando como caso de estudio un destino turístico ficticio con turismo masivo de sol y playa. Los resultados que se presenta son fruto de proyectos de investigación que ha llevado la Universidad de Madrid a lo largo de varios años, dentro del marco enunciado. Con esta experiencia, se ha constatado una escasa presencia de los estudios de futuro en los trabajos de planificación turística. La inexistencia de los estudios de prospección se debe a cinco razones según se señala continuación:

- 1\_ El modelo neoliberal ha primado la planificación de corto plazo sobre las visiones de largo plazo.
- 2\_ Los planes han pasado de centrarse en productos finales a ser procesos operativos de tipo continuo.
- 3\_ Falta de confianza sobre la herramientas de previsión cuantitativa.
- 4\_ Falta de madurez de las herramientas de previsión cualitativas.
- 5\_ Rigidez del marco jurídico y omnipresencia de la especulación inmobiliaria.

Existe una incertidumbre en la planificación contemporánea. En el caso concreto del turismo esto se debe a la creciente complejidad de las actividades turísticas y a la turbulencia en el contexto en el que operan los destinos turísticos. No obstante cada vez existen más herramientas de prospectiva, que nos permiten prever el futuro. Estas herramientas las podemos clasificar en dos grandes grupos, métodos cuantitativos, aquellos que se basan en modelos de simulación matemáticos y métodos cualitativos, cuyo fundamento reside en intuiciones, conjeturas y opiniones de personas.

Serán estos métodos cualitativos en los que se centrará la exposición. Como método de trabajo, en estos métodos cualitativos, se plantea la búsqueda de patrones lógicos que relacionen pasado presente y futuro, planteándose tres situaciones de posibles para el futuro; futuros probables, futuros posibles y futuros preferidos.



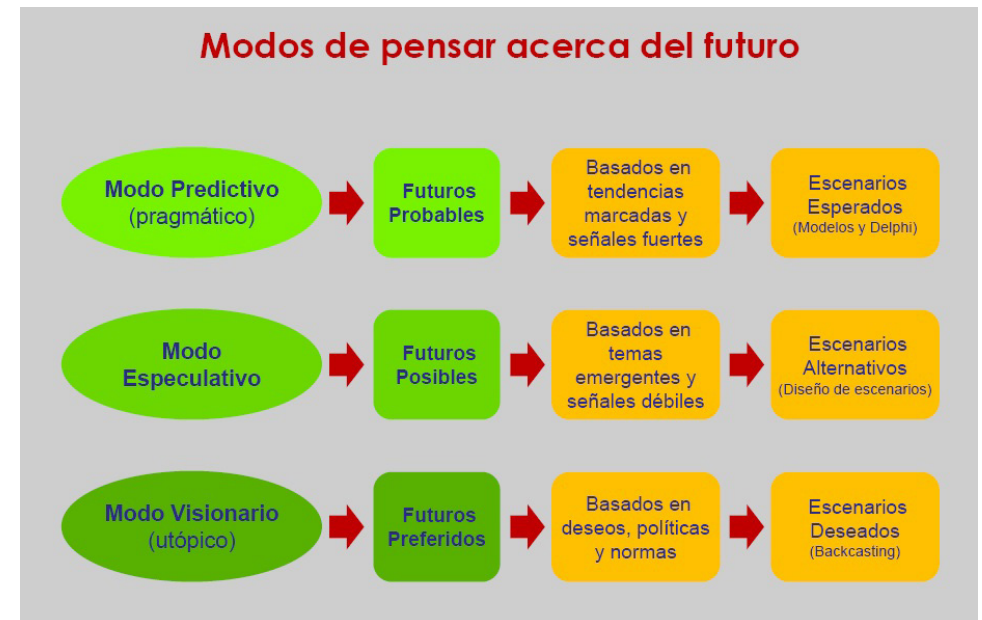
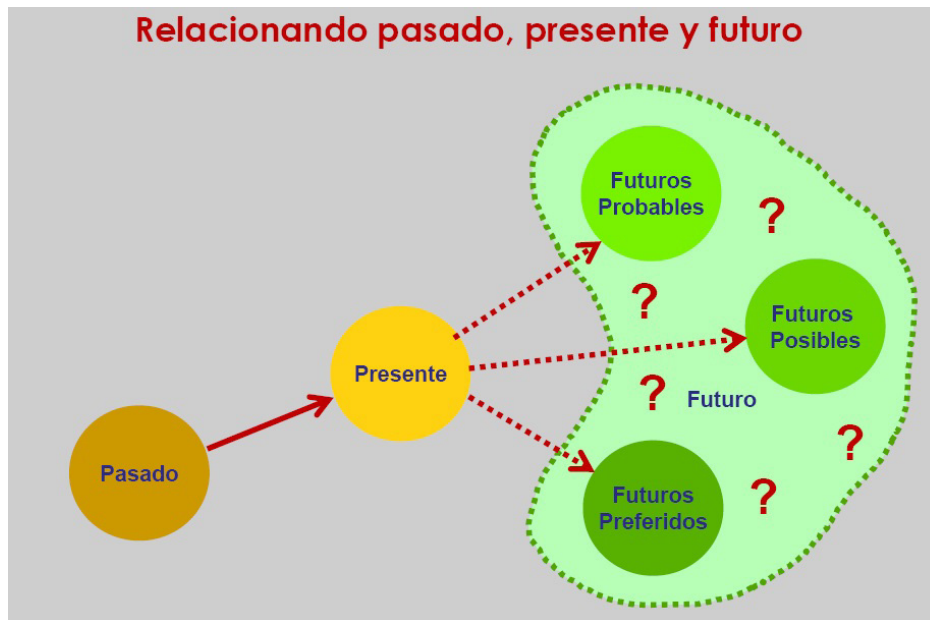
José M. Fernández-Güell.  
Grupo de investigación GIAU+S  
de la UPM ETSA

Los tres escenarios de futuro enunciados corresponden al modo de pensar acerca del futuro, de esta manera ante un modo de pensar predictivo basado en tendencias marcadas, tendremos futuros probables, ante un modo de pensamiento especulativo basado en temas emergentes y señales débiles definiremos futuros posibles, mientras que ante un modo de pensamiento visionario o utópico basado en deseos, políticas o normas estaremos ante un futuro preferido. Aunque estas herramientas de prospección no son absolutamente fiables, nos aportan información acerca de los posibles escenarios futuros y nos pueden ayudar en la planificación territorial.

Gráfica 13: Gráfica que representa el modo de trabajo en los métodos cualitativos, relación entre el pasado el presente y el futuro. Gráfica recogida en la ponencia de José M. Fernández-Güell.

Gráfica 14: Gráfica que representa los posibles escenario de futuro en función del modo de pensamiento. Gráfica recogida en la ponencia de José M. Fernández-Güell.

Con estas herramientas de prospectiva nos acercamos al corpus de la prospectiva territorial, que es una tentativa sistemática para observar a largo plazo el futuro de la economía, la tecnología y la sociedad, con el propósito de identificar las tendencias emergentes, que producirán las mayores transformaciones en un territorio como puede ser un destino turístico. La prospectiva territorial pivota en torno a cinco elementos, anticipa los cambios, configura redes sociales, se basa en la participación, son ejercicios orientados hacia la acción no especulativos y tienen una naturaleza estratégica.





Para incorporar la prospectiva en la planificación turística se plantea una metodología, utilizada en varios proyectos de investigación de la Universidad de Madrid y contrastada por la investigación. Esta metodología, se fundamenta en la involucración de forma continua de los stakeholders y se articula en siete pasos.

Gráfica 15: Gráfica que representa los elementos entorno a los que pivota la prospectiva territorial. Gráfica recogida en la ponencia de José M. Fernández-Güell.

Gráfica 16: Gráfica que representa el modelo de incorporación de la prospectiva en la planificación turística. Gráfica recogida en la ponencia de José M. Fernández-Güell.

- Paso 1. Análisis de factores de cambio del turismo.
- Paso 2. Diseño de escenarios de futuro.
- Paso 3. Comportamiento de turistas en escenario de futuro.
- Paso 4. Cadena de valor del turismo en escenario de futuro.
- Paso 5. Requisitos espaciales en el escenario de futuro.
- Paso 6. Patrones de diseño urbano en escenario de futuro.
- Paso 7. Modelo espacial en escenario de futuro.





Dentro de los proyectos de investigación que se ha llevado a cabo, en torno a este tema, en la Universidad Politécnica de Madrid se han propuesto modelos de los principales elementos de un destino turismo, como son el hotel o el aeropuerto, llegándose a proponer un modelo ideal de ciudad turística según se puede ver en la imagen. Siendo fruto de estos citados proyectos de investigación los resultados que aquí se presentan a modo de conclusiones.

- 1\_ Los destinos maduros de sol y playa necesitaran utilizar la prospectiva para anticipar los cambios en la demanda turística.
- 2\_ La integración de la prospectiva en el proceso de planificación espacial debe estar soportado por una decidida involucración de los stakeholders.
- 3\_ El método propuesto resulta amigable para los hacedores de políticas y manejable para los técnicos.
- 4\_ El enfoque propuesto puede ser bien recibido por planificadores estratégicos y espaciales porque ofrece una visión de futuro comprensiva y promueve la participación de los agentes locales.
- 5\_ Los ejercicios de prospectiva pueden proporcionar una oportunidad para reevaluar la transformación de los paradigmas socioeconómicos, como la presente crisis.



Imagen 9: Representación del modelo ideal de destino turístico. Imagen recogida en la ponencia de José M. Fernández-Güell.

### 3.9. Diagnósticos y Metodologías para la Regeneración Urbana de Áreas Turísticas Maduras.

Durante los últimos 20 años se han iniciado en muchas ciudades medias importantes planes para conseguir la Regeneración Urbana de sus centros históricos o ámbitos, que en ocasiones constituían barrios vulnerables; de este modo se ha conseguido ampliar las dotaciones y una la reestructuración urbana que ha mejorado su calidad ambiental, junto a otras medidas simultaneas del mejora del tejido social, económico y arquitectónico. Estos planes han seguido como modelo los primeros Planes de Rehabilitación que hemos denominado Planes de Primera Generación, en la que se han ido perfeccionado los métodos de diagnóstico y de elaboración de las propuestas de intervención. Estos Planes han incorporado en su hoja de ruta la elaboración entre otros de los Planes Especiales de Protección y de los catálogos de entornos y edificaciones que debían ser protegidos. Hemos comprobado como ha cambiado durante estos años la noción de patrimonio y de las estrategias de desarrollo y recuperación de los centros tradicionales y como se han ido implicando todos los agentes intervinientes.



Cesar Jiménez Alcañiz  
Conselleria de Infraestructuras,  
Territorio y Medio Ambiente

Hoy podemos hablar de una Segunda Generación de Planes de Rehabilitación, ya no basta con rehabilitar, hay que mejorar los resultados. Para ello, junto a las tareas de rehabilitación de la ciudad, durante este tiempo se han realizado diversos estudios que han permitido sistematizar las metodologías de diagnóstico incorporando otras variables de análisis como veremos y la incorporación de la participación ciudadana en el proceso de planificación. La experiencia acumulada en la intervención en los Centros Históricos se ha trasladado a los Ensanches del siglo XIX, la ciudad decimonónica con resultados que empiezan ya a ser perceptibles.

Estos planes de segunda generación comprenden, además de los entornos con un claro y marcado tejido histórico con alto valor patrimonial y económico (habituales en Centros Históricos), otras zonas con edificaciones sin valor patrimonial y ocupadas por un tejido socioeconómico que requiere de una intervención prioritariamente de tipo social y la evolución natural de estos planes, será la rehabilitación de entornos en los que sus edificaciones no tienen ningún valor histórico.

En paralelo el proceso de Globalización Mundial en el que nos encontramos inmersos ha generado muchos de los problemas ambientales que sufrimos habitualmente en nuestras ciudades y en sinfonía con el Desarrollo Sostenible demandando, se ha incorporado junto a los iniciales objetivos sociales, urbanísticos y arquitectónicos de las intervenciones, un objetivo nuevo en el proceso de rehabilitación, la Sostenibilidad Urbana.

Como resultado de las políticas de la Unión Europea, se exige un esfuerzo en la rehabilitación para conseguir una mayor eficiencia y por consiguiente un ahorro energético con la reducción de emisiones de CO2 exigidas. Por ello una de las principales dificultades del futuro de nuestras ciudades será la rehabilitación del parque de viviendas existentes y la renovación de las áreas consolidadas; y dentro de estas áreas consolidadas aparece de pleno los ámbitos turísticos maduros que se desarrollaron durante los primeros años especialmente en la costa mediterránea en el caso de la Comunidad Valenciana. La larga tradición turística implica que hoy, muchos de estos asentamientos turísticos ya hayan perdido su vigencia y la capacidad de producir beneficios turísticos, entrando en un proceso de degradación ambiental “similar” a la que tuvieron los centros de las ciudades.

Como hemos citado las técnicas de diagnóstico han evolucionado pero no así el concepto de patrimonio arquitectónico para los primeros edificios del movimiento moderno que construyeron algunas edificaciones con valor patrimonial de calidad reconocible para los especialistas que deberían identificarse y protegerse. En este sentido el Proyecto ERAM, “Estrategias para la regeneración sostenible de asentamientos turísticos en la costa mediterránea, Arquitectura, territorio y paisaje” puede ser el nexo que permita la transición desde la ciudad histórica o decimonónica a los entornos turísticos maduros.

El Proyecto ERAM, esta permitiendo el intercambio del conocimiento de los trabajos realizados en el ámbito turístico, los trabajos de renovación urbana y las experiencias de ahorro energético en la rehabilitación residencial y puede coordinar toda esta labor de investigación dedicado al tema del turismo desde el punto de vista de la arquitectura, el urbanismo y la actividad comercial. Uno de los resultados destacables del Proyecto, será la puesta en valor de la arquitectura moderna destinada al turismo de costa, en este caso aplicado a la ciudad de Gandia. “La hipótesis de partida del proyecto busca soluciones que no supongan la destrucción sistemática de edificios y el reciclaje de los espacios públicos, construcciones e instalaciones de los asentamientos turísticos adaptándolo a las necesidades actuales”.<sup>1</sup>

En colaboración con el Ayuntamiento de Gandia, se han identificado doce edificios de arquitectura moderna de uso turístico en costa, construidos entre los años 60-70, que por su valor patrimonial, han sido seleccionados como objeto de estudio; se han localizado los planos originales, se ha completado la información con visitas de campo y con el levantamiento de los planos en estado actual de todos los edificios.

Como antecedentes de estas estrategias debemos citar a la Escuela de Arquitectura de Málaga, que desde su inicio ha desarrollado diversos proyectos de investigación sobre el turismo de la Costa del Sol, con un claro objetivo, ser referente internacional y especialistas en arquitectura y turismo; este último siempre ha encajado en muchas disciplinas como la economía, la geografía o el marketing, pero no ocurría así desde la perspectiva de la arquitectura y el urbanismo. El hacer una investigación sobre turismo desde el punto de vista de la arquitectura y el urbanismo se justifica, entre otros, por dos motivos, el primero por la escasez de publicaciones y trabajos científicos sobre turismo desde la disciplina del urbanismo y la arquitectura, y en segundo lugar el escaso interés de las escuelas de arquitectura por el tema turístico hasta el día de hoy, en definitiva:

“Los procesos de construcción de los espacios turísticos masivos han generado, salvo algunas excepciones, malos resultados territoriales y arquitectónicos, pero también de índole política y legal. En este sentido había que centrar el debate en aspectos disciplinares, asumiendo la importancia cualitativa del problema y la responsabilidad social y disciplinar de la arquitectura.”<sup>2</sup>

1 SERRANO, B.: Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) - Grupo de investigación ERAM de la UPV ETSA

2 ROSA, C.: Universidad de Málaga

Otro referente sin duda es el Instituto de "Hábitat, Turismo, Territorio", a camino entre la Universidad de Málaga y la Universidad Politécnica de Cataluña, institución que surge de los proyectos e investigaciones desarrollados en el Máster de la Arquitectura del Paisaje impartido en Escuela de Arquitectura de Barcelona (ETSAB) y los proyectos de investigación de la Escuela de Arquitectura de Málaga (eAM<sup>3</sup>). El objetivo central de sus trabajos ha sido estudiar el papel y responsabilidad de la Arquitectura (edificación, urbanismo y paisaje) en la configuración del espacio turístico vacacional; en la publicación titulada "TURISMO LIQUIDO", se recogen los primeros resultados y se apuntan algunas líneas de trabajo para la renovación de los destinos turísticos maduros.

"Se quiere reivindicar la necesidad de repensar las formulas de renovación y rehabilitación del turismo maduro no solo desde criterios de rentabilidad económica, sino también en términos de responsabilidad, de responsabilidad social, económica y ambiental, en la que la Arquitectura reconozca y trabaje de acuerdo con ello".<sup>3</sup>

Gracias Proyecto ERAM, tendremos la oportunidad de adaptar las metodologías de diagnóstico e intervención de la ciudad histórica o decimonónica a estos espacios turísticos que también cuenta en ocasiones con el interés de la arquitectura del movimiento moderno.

<sup>3</sup> PIE, R.: Instituto Hábitat, Turismo, Territorio (HTT)

### 3.10. Atlas del turismo de la costa del sol.

Con el nacimiento de la escuela de arquitectura de Málaga, se desarrolla el proyecto de investigación el atlas del turismo de la Costa del Sol, con el que la recién creada escuela busca una especialización en arquitectura y turismo, para localizarse en el mapa del panorama internacional. Ya que, si bien el turismo es una temática con un amplio recorrido desde otras disciplinas como la economía, la geografía o el marketing; no ocurre así desde la perspectiva de la arquitectura y el urbanismo. Este proyecto junto con las piezas mínimas del turismo se ha concretado en la publicación Turismo Líquido. Al mismo tiempo el grupo de investigación inicial se ha consolidado como Instituto Interuniversitario de "Hábitat, Turismo y Territorio", instituto compartido entre la Universidad de Málaga y la Universidad Politécnica de Cataluña.

El proyecto originalmente pretendía cartografiar los espacios turísticos de sol y playa en tres escalas: en el ámbito de la Costa del Sol, el Mar Mediterráneo y los mares calientes del mundo. Por cuestiones de financiación y tiempo, el proyecto original se acotó al ámbito local: analizar y cartografiar las zonas turísticas de sol y playa de la Costa del Sol.

El punto de partida para este proyecto es plantearse el por qué la necesidad de hacer una investigación sobre turismo desde el punto de vista de la arquitectura y el urbanismo. Existen, entre otras, dos motivos. El primero es la escasez constatada de publicaciones y trabajos científicos sobre turismo desde la disciplina del urbanismo y la arquitectura, ya que, si bien existen revistas de arquitectura en los años setenta que tratan este tema, con posterioridad se produce un gran vacío académico y científico.

Por otro lado, existen reticencias sobre la legitimidad en el interés del estudio. Debe tenerse en cuenta que hablar de turismo en las escuelas de arquitectura ha tenido poco interés o incluso ha sido desaprobado. El derecho a las vacaciones ha sido eclipsado por otros derechos constitucionales como el de la vivienda. A pesar de que uno de los grandes avances del siglo XX ha sido conseguir para los trabajadores las vacaciones pagadas y, por tanto, la reivindicación del derecho al ocio.

Finalmente, los procesos de construcción de los espacios turísticos masivos han generado, salvo algunas excepciones, malos resultados territoriales y arquitectónicos, pero también de índole política y legal. En este sentido había que centrar el debate en aspectos disciplinares, asumiendo la importancia cualitativa del problema y la responsabilidad social y disciplinar de la arquitectura.



Carlos Rosa.  
Universidad de Málaga

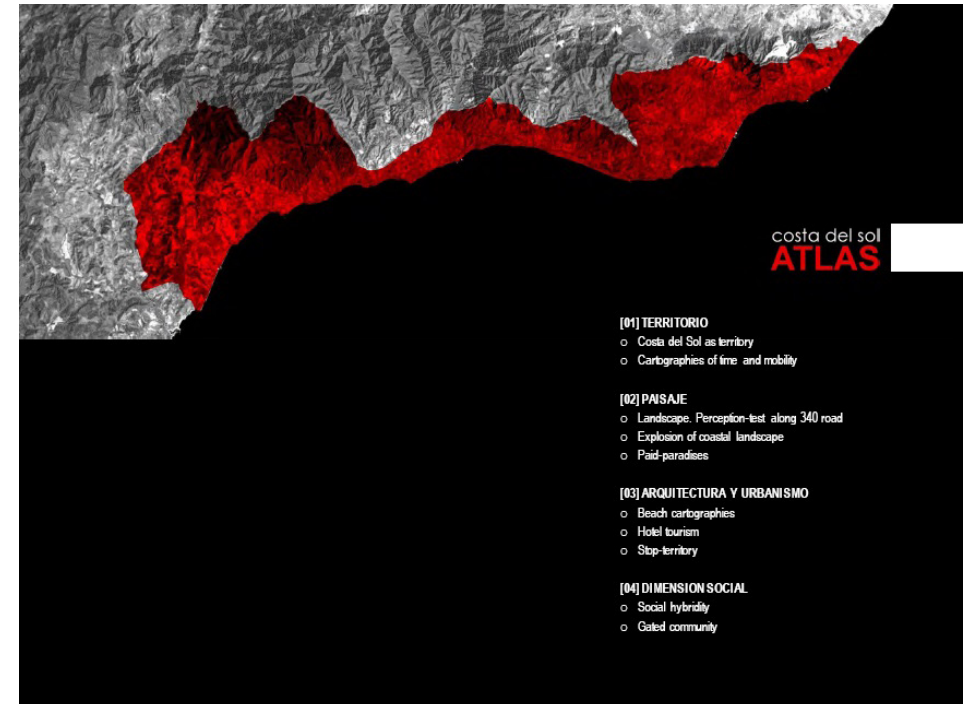
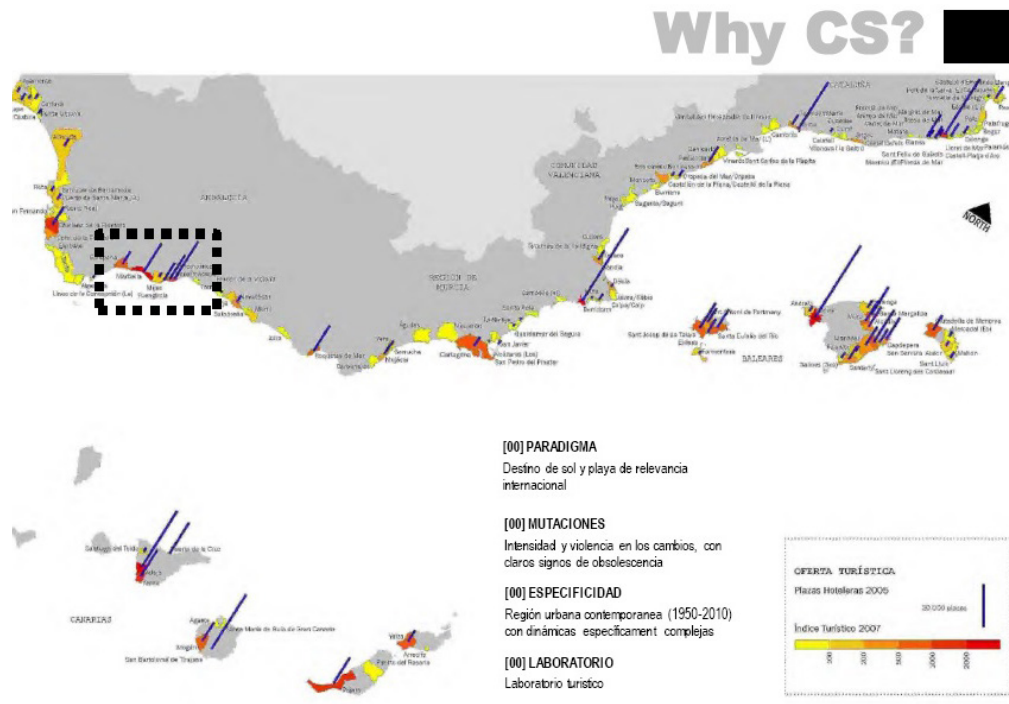


Imagen 10: Representación de la oferta turística, de los principales destinos de sol y playa, en la que se señala el ámbito de la Costa del Sol en el que se centra el Atlas del turismo de la Costa del Sol. Imagen recogida en la ponencia de Carlos Rosa.

Imagen 11: Presentación de los cuatro apartados en los que se desarrolla el Atlas del turismo de la Costa del Sol. Imagen recogida en la ponencia de Carlos Rosa.

Analizado el interés de la investigación, la segunda cuestión que se plantea es el dónde. El proyecto se centra en la Costa del Sol; en primer lugar, por ser un destino turístico reconocido internacionalmente; y en segundo lugar, por la oportunidad que ofrece su territorio, al ser un espacio que ha dado cabida a todas las formas y practicas del turismo, por lo que se apunta como un laboratorio turístico.

La siguiente pregunta es el porqué de un atlas para explicar un destino turístico. Partiendo de la crisis en las herramientas tradicionales de representación, nos enfrentamos ante la paradoja de para qué cartografiar algo que podemos ver gracias a las nuevas tecnologías de la información y la comunicación. Ante esta tesitura, el interés no reside en la transmisión de la información sobre la realidad física, sino en la representación de la experiencia turística de la actividad de ocio o cultural esperado en el destino, para lo cual se hace una prospección en las nuevas tendencias del mapping contemporáneo.



Existen estudios interesantes de mapping que tratan de cartografiar las emociones que sienten las personas al recorrer y vivir la ciudad, intentando plasmar lo inmaterial. En este contexto se está buscando el plasmar el valor inmaterial de los destinos turísticos, sin el cual no hay motivación para visitar un espacio turístico. Hay que destacar que la ciudad turística no es funcional. Está diseñada para el ocio y el acontecimiento, donde las reglas de la ciudad industrial no tienen cabida, encontrándonos ante tejidos laberínticos que buscan la experiencia, no la conexión eficiente. Por otra parte, la cartografía del turismo es muy sencilla: al turista no le interesa conocer el territorio, sino determinados elementos que se abstraen en su representación.

El atlas del turismo de la Costa del Sol se articula en cuatro apartados: territorio, paisaje, arquitectura-urbanismo, y dimensión social. Desde el punto de vista territorial, la Costa del Sol es un territorio contemporáneo, construido ex novo en menos de cincuenta años, con características del pensamiento urbano y arquitectónico del siglo XX. Respecto al paisaje y la arquitectura, un aspecto a destacar es entender el territorio desde el espacio libre en lugar de la vivienda y su ocupación. En este sentido, el análisis del número de piscinas permitió reconocer la existencia de dos tipos de playas: la natural y la artificial. Actualmente existen sectores de costa donde hay más metros lineales de playa artificial que de playa natural; por lo que esta última ha dejado de ser un recurso prioritario frente a un nuevo mar artificial en el interior del territorio, lo que deja en el aire una reflexión: ¿es la Costa del Sol un destino de sol y “playa” o de sol y “agua”?

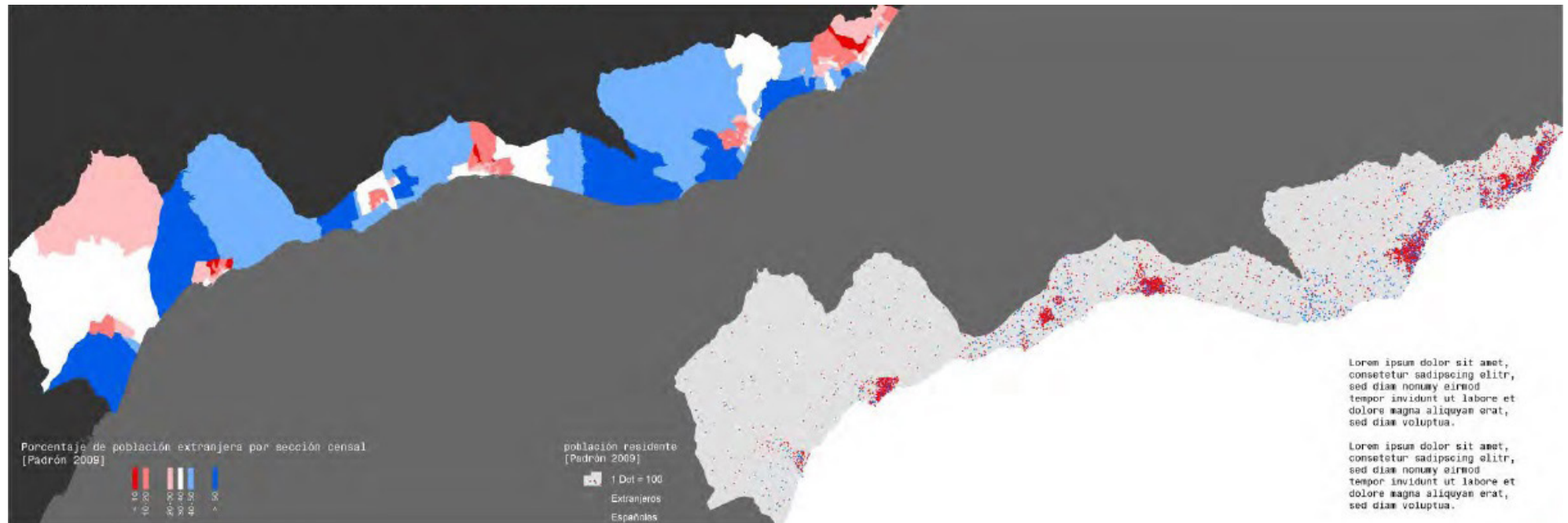


Imagen 12: Foto montaje que representa la relación entre la playa natural y la artificial. Imagen recogida en la ponencia de Carlos Rosa.

El último de los apartados del atlas aborda la dimensión social. Analizando los censos de población se clasificaron los municipios en función de la nacionalidad de sus habitantes, en la gráfica anexa se puede observar como la Costa del Sol es un territorio más extranjero que local, con hasta cien nacionalidades diferentes en convivencia. Teniendo en cuenta las características poblacionales de este entorno turístico cobran mucha importancia los servicios a la población extranjera.

En este contexto el Plan Qualifica -el documento que gestiona la rehabilitación del destino turístico de la Costa del Sol- destacó la necesidad de “españolizar” la Costa del Sol, ya que existen muchos lugares donde apenas se habla español. Finalmente se quiere manifestar la problemática de las comunidades blindadas, urbanizaciones que aparecen en estos entornos turísticos, en las que no existe un intercambio cultural y social con la población local.

Imagen 13: Representación de los porcentajes de población local y extranjera. Imagen recogida en la ponencia de Carlos Rosa.



### 3.11. Enfoque en las políticas de suelo y vivienda: las medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler y la ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

A pesar de que el sector turístico en si mismo, no es competencia del Ministerio de Fomento, dentro del marco de las nuevas políticas del suelo y la vivienda puesta en marcha por el ministerio en los últimos años, se está abordando un cambio de rumbo en el modelo urbanístico español que afecta tanto a la vivienda como al sector turístico. Este cambio de modelo se atisbaba ya en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, que preconizaba un urbanismo sostenible planteando la necesidad de romper con un modelo urbanístico basado en el crecimiento de ciudad y los modelos expansivos. Aunque es cierto que cinco años después, en 2012, la rehabilitación en España y los procesos de regeneración y renovación urbana seguían siendo estudios teóricos.

Antes de iniciar la reforma normativa, se plantea desde el ministerio la necesidad de llevar a cabo un diagnóstico, para diseñar las políticas de suelo necesarias, a medio y largo plazo. De este diagnóstico elaborado se desprenden datos tan significativos como que en los últimos años, hemos clasificado suelo como urbanizable susceptible de acoger crecimiento durante los próximos 45 años, o que de todo el parque inmobiliario español, el 20%, lo hemos edificado en la última década, estando un 17% de estas viviendas vacías. Todo esto nos indica que tenemos un parque edificado absolutamente sobredimensionado y que vamos a tardar años en absorber. Otra realidad a la que se plantea hacer frente desde el Ministerio de Fomento, es el régimen de tenencia de la vivienda. En España el 83% de la vivienda se tiene en propiedad, algo inaudito en el marco de Unión Europea. Esta realidad en la que la mayoría de viviendas son en propiedad, es muy positiva cuando consideramos a la vivienda como un bien fundamental y de inversión, pero muy negativa en épocas de recesión económica en las que el mercado laboral requiere flexibilidad y movilidad. En el contexto de la Unión Europea en el que nos situamos, la vivienda social está mucho más relacionada con la vivienda de alquiler, con políticas que apoyan el alquiler, en lugar de la compra de vivienda como se ha venido haciendo en España. En este contexto nos encontramos con una política urbanística altamente especulativa, basada en las reclasificaciones de suelos y desarrollos urbanísticos completamente ajenos a la realidad de la demanda y un régimen de tenencia de vivienda en la que se prima la propiedad.



Sra. D.ª. Ángela de la Cruz.  
Ilma. Subdirectora General de  
Urbanismo. Dirección General  
de Suelo y Políticas Urbanas  
(Ministerio de Fomento)

El cambio de rumbo en las políticas de suelo se plantea cuando a todos estos datos les unimos la reflexión sobre la realidad de las ciudades existentes, en España. Del parque edificado español un 60% fue construido sin tener en cuenta ninguna condición de eficiencia energética, ya que su construcción fue anterior a la NBE-CT-79. Entrando en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, esta es una política global que va desde la pequeña de una vivienda a la gran escala de una ciudad. Dentro de la ley se plantea la rehabilitación edificatoria, cuando se actúa dentro de un edificio de manera integral, la regeneración urbana cuando se interviene en los elementos de urbanización, mientras que la renovación urbana posibilita la transformación de los tejidos urbanos. Por otro lado la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, también impulsada por el Ministerio de Fomento, busca la reorientación del régimen de tenencia de la vivienda en España. El mercado de alquiler en España es escaso y no está profesionalizado, pudiendo provocarse situaciones de indefensión entre el arrendatario y el arrendador y viceversa. Por otra parte también nos encontramos ante la dificultad de que no existe un parque público de vivienda en alquiler, situación que se afronta con el plan estatal de vivienda 2013-2016 a través de un programa específico de construcción de vivienda pública exclusivamente en alquiler. Ante las limitaciones del mercado de alquiler necesitamos actuar, para que haya más viviendas en el mercado, siendo sus precios competitivos con el pago de una hipoteca. Como estrategia de trabajo esta ley apuesta por la flexibilización del mercado, dando seguridad jurídica a los arrendadores y al arrendatario flexibilidad en su contrato de alquiler.

Se complementan las medidas con el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, que aporta los fondos del estado y territorializan las comunidades autónomas siendo ellas las que los gestionan en función de una determinada política prediseñada. En este plan estatal se da un vuelco a la política económica del gobierno en materia de vivienda, desaparecen las ayudas a la construcción de la vivienda, desaparecen las subvenciones para la compra de vivienda y se diseñan dos planes, uno de fomento del alquiler con dos programas y otro de fomento de la rehabilitación, regeneración y renovación con cuatro programas.



En materia de alquiler los dos programas son, el de ayudas al inquilino y un segundo programa que considera ayudas para construir vivienda destinada al alquiler al menos durante 50 años. En materia de rehabilitación se desarrollan cuatro planes, con una importante novedad, el programa de rehabilitación edificatoria da ayudas exclusivamente para intervenir en los elementos comunes de los edificios, para mejorar la conservación, accesibilidad y eficiencia energética del edificio y no de viviendas aisladas. El segundo programa es el de regeneración y renovación de barrios. El tercer programa se apuesta por impulsar la realización del informe de evaluación del edificio (IEE), documento informativo. En cuanto al último programa es el más interesante para los destinos turísticos ya que incorpora la posibilidad de subvencionar proyectos de reconversión de espacios turísticos, de la misma manera que lo permite en cascos históricos o en zonas industriales que se van a reconvertir. Se trata de un programa de proyectos pilotos que permitan mostrar las posibilidades de una intervención integral en un determinado entorno.

La puesta en marcha de todas estas políticas, va a suponer un beneficio para el conjunto de la sociedad, tanto para los ciudadanos por la mejora de las ciudades y como para los propietarios por la mejor de calidad de sus viviendas y la reducción del consumo energético, con obras de mejora de eficiencia energética. Beneficiándose también el país en su conjunto al tratarse de políticas de carácter tanto medioambiental como económico, considerando que la intervención en el parque inmobiliario existente, puede aliviar la situación de crisis que vive del sector de la construcción en los últimos años.



### 3.12. Estrategias de renovación en playa de Palma.

La reflexión que tomamos como punto de partida es la importancia de la industria turística dentro de la economía española. Con un 10% del PIB, una intensa capacidad de generar empleo y una importante fuente de entrada de divisas, el sector turístico es un sector estratégico para la economía española. No obstante identificamos una serie de amenazas. El modelo vacacional presenta signos preocupantes, como son la madurez del producto y la pérdida de competitividad, que intentan compensarse con una bajada de precios, limitando la capacidad de la industria turística para ejercer de motor económico.

Por otra parte existen aceleradores del proceso de envejecimiento de los destinos turísticos, como son el deterioro ambiental del litoral, la elevada estacionalidad propiciada por algunos empresarios que minimizando la temporada maximizan los beneficios, la competencia de los nuevos destinos turísticos y la mayor conciencia e información del consumidor que haciendo uso de las nuevas tecnologías puede acceder a conocer al detalle el producto turístico que busca.

Ante esta situación hemos de afrontar el reto de remodelar los destinos turísticos, en este sentido el gran desafío es impulsar una *estrategia país*, que cuente con el apoyo de todos los agentes implicados, en el marco de un pacto de estado. Esta *estrategia país* estará dirigida a reposicionar la oferta turística, evitando la estacionalidad y apostando por una temporada mínima de nueve meses, revalorizar los espacios y productos turísticos, apostar por la diferenciación frente a la estandarización y plantear nuevos modelos de gestión de la oferta y la demanda.

También deberemos tener en cuenta que los próximos cincuenta años se presentan como un nuevo ciclo de crecimiento y desigualdad, si no se cambian los actuales patrones de desarrollo. Se prevé que la población crecerá en un 50%, aumentara la presión sobre los recursos naturales, aumentaran las desigualdades sociales potenciándose los conflictos y las migraciones, nos enfrentaremos al cambio climático y a resolver el problema de la energía. En este sentido, hay que tener una mirada puesta en las circunstancias mundiales, que ineludiblemente nos van a afectar, para desde lo regional y local ser capaces de darle respuesta.



Margarita Nájera.  
Ex-Gerente del Consorcio Playa de Palma y Ex-delegada del Gobierno en el proyecto

El proyecto playa de Palma surge buscando dar respuesta a todos estos temas. Los destinos turísticos de la isla de Mallorca reciben cada año más turistas sin embargo cada vez vienen con menos poder adquisitivo y por tanto descende el consumo. Ante esta preocupante situación se plantea la revalorización de la playa de Palma. El objetivo de este proyecto, con horizonte en el 2020, es convertir a la playa de Palma en un destino innovador, próspero y sostenible que sirva como referente mundial para otros destinos turísticos maduros. Los retos claves para alcanzar el objetivo del proyecto pasan por eliminar plazas dejando las de mayor calidad, reduciendo por tanto el número de turistas, eliminar la estacionalidad ampliando la temporada a todo el año y convertir el destino turístico en un destino medioambientalmente responsable. Para abordar el proyecto se plantearon ocho bloques estratégicos; el posicionamiento turístico, el cambio climático y los sistemas naturales, la calidad de vida y empleo, el entorno urbano y turístico, el metabolismo-servicios urbanos, la edificación y movilidad, los servicios tic y la gobernanza. En cuanto a la programación del proyecto se planteo una hoja de ruta temporal y espacial en tres niveles. Un primer nivel a corto plazo, hasta el 2015, en la que se planteaba la intervención en tres espacios tractores. Un segundo nivel a medio plazo, hasta el 2020, en la que se considera la expansión de los espacios tractores, la consolidación de los programas de rehabilitación, el avance en los objetivos sociales y la reducción significativa de la carga ambiental y un tercer nivel a largo plazo, pasado el 2020, en el que se culmina el proyecto en su conjunto, en todo su territorio y sus campos de acción.

Gráfico 17: En estos tres gráficos se representa el programa de actuación del proyecto playa de Palma, en los tres niveles propuestos, a corto, medio y largo plazo. Gráficos presentados en la ponencia de Margarita Nájera.



El proyecto trabajó la visión de la playa de Palma en el futuro, estudiando la imagen actual de las distintas áreas y su posible transformación. De esta manera se plantearon soluciones urbanas, intervenciones paisajistas y transformaciones de las infraestructuras turísticas. Teniendo en cuenta que uno de los objetivos del proyecto es la reducción del impacto ambiental de la industria turística, se trabajó en la transformación de un hotel a modo de experiencia piloto, en el que se consiguió la reducción del consumo eléctrico en un 80%, pudiendo llegarse al 100% con la transformación de las cocinas que se está llevando a cabo.



Imagen 14: En estas dos imágenes se muestra la transformación de un hotel, tomada como experiencia piloto, en la que se busca el balance cero en emisiones de carbono. Imágenes presentadas en la ponencia de Margarita Nájera.



Imagen 15: En estas dos imágenes se muestra la transformación de un espacio urbano, un barranco que desemboca en la playa. Imágenes presentadas en la ponencia de Margarita Nájera.



Planteada la renovación de los espacios urbanos y las infraestructuras turística queda definir el nuevo modelo turístico para la playa de Palma. Por una parte se plantea la diversificación de lo oferta turística, que nos permita aumentar la temporada turística a todo el año, ya que los nuevos mercados son la clave para combatir la estacionalidad. También se plantea el concepto de las experiencias en turismo, que deben ser diseñadas como producto turístico. Y por último se propone la especialización de la playa, un espacio turístico como playa de Palma en el que existe una extensión de seis kilómetros, permite diseñar ambientes distintos, que en este caso se han hecho coincidir con las cuatro zonas que confluyen en la playa, Can Pastilla, Sometimes, Las Maravillas y S'Arenal.

Para concluir se dejan en el aire algunas cuestiones que deberán plantearse a la hora de intervenir en un destino turístico maduro como pueden ser, el alcance de la transformación del modelo turístico inicial, la posibilidad de plantear la revalorización del destino reduciendo y mejorando la oferta hotelera sin asociarla necesariamente a un crecimiento, la apuesta por las energías renovables diseñando modelo neutral en carbono y el planteamiento de qué tipo de liderazgo y de gestión son necesarios para llevar a cabo un proyecto de este calado social, económico y medioambiental.



Gráfico 18: En este gráfico se representa la especialización planteada en la playa de Palma, asociándose a las cuatro zonas que confluyen en la playa. Gráfico presentado en la ponencia de Margarita Nájera.

### 3.13. Arquitectura, territorio y paisaje para el turismo responsable.

La ponencia presentada es el resultado de los trabajos que se están desarrollando en el Instituto de “Hábitat, Turismo, Territorio”, un instituto interuniversitario entre la Universidad de Málaga y la Universidad Politécnica de Cataluña, y de mi experiencia profesional. El Instituto “Hábitat, Turismo, Territorio” (iHTT) es una institución que surge de los proyectos e investigaciones que desarrollamos en el Máster de la Arquitectura del Paisaje impartido en Escuela de Arquitectura de Barcelona (ETSAB) y de los proyectos de investigación llevados a cabo en la Escuela de Arquitectura de Málaga (eAM’). El objetivo central de estos trabajos ha sido y es estudiar el papel y la responsabilidad de la Arquitectura (edificación, urbanismo y paisaje) en la configuración del espacio turístico vacacional.

El debate sobre turismo en el mundo científico y universitario se ha centrado en algunos tópicos: en la denuncia de las barbaridades cometidas en la costa, en sus efectos ambientales, en el valor de los movimientos sociales de defensa del medio, en la responsabilidad de los actores administrativos y privados que intervienen, etc. Sin embargo, muy pocas veces se ha preguntado sobre el papel y la responsabilidad de la Arquitectura en este proceso. Cuando se ha hecho, normalmente, ha sido desde el desprecio a la actividad turística. Es por ello que lo primero que hay que recordar es que el turismo, mejor dicho, el derecho a las vacaciones pagadas fue una de las reivindicaciones básicas -junto a la jornada laboral de ocho horas y el domingo festivo-, del movimiento obrero de principios del XX. La constitución republicana española anterior a la guerra civil y la actual así lo han reconocido.

En el Catálogo de la Exposición organizada por los colegios de arquitectos del levante español y canarias, en 2002, publiqué un artículo titulado “La Arquitectura vergonzante”. En él reivindicaba la necesidad de afrontar el debate de la Arquitectura del turismo con el mismo entusiasmo que se afronta el de la arquitectura culta porque es uno de los motores económicos de nuestro país. Durante unos años, en el instituto hemos estado trabajando para dibujar un mapa de referencia a partir del estudio de los casos más paradigmáticos. En una publicación reciente, titulada “TURISMO LIQUIDO”, se recogen los primeros resultados y en él se apuntan algunas líneas de trabajo para la renovación de los destinos turísticos maduros, que presentaré apoyándome en cuatro proyectos profesionales: la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torroella de Montgrí, el Parque Central de Platja d’Aro, la marina de Calvià y el plan estratégico para la isla de Boavista en Cabo Verde.

El primer proyecto es la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Torroella de Montgrí, un municipio de la Costa Brava cuya industria turística había entrado, en la década de los noventa, en un fuerte declive económico y urbanístico. Ante esta situación, el Ayuntamiento se propuso rehacer la situación tomando como motor del cambio



Ricard Pie.  
Instituto Habitat, Turismo,  
Territorio (HTT)

el valor medioambiental y paisajístico de su territorio. El término municipal de Torroella es un territorio complejo y diverso, con una extensísima playa, en la que se propuso, como muestra de la voluntad de cambio, proteger el último kilómetro y medio de costa aun no edificado porque ocupaba un saladar. La protección se pudo llevar a cabo gracias a la decidida voluntad del Ayuntamiento, la pericia técnica en la resolución de las cuestiones técnicas y jurídicas planteadas y la cooperación de la Dirección General de Costas del Estado. Diez años después, el resultado ha sido excelente, la evolución económica del municipio y de su industria turística así lo confirman. La temporada turística se ha ampliado y la economía turística ha pasado a ser más estable y diversificada. En resumen, el paisaje ha sido el instrumento y el recurso para reconducir la situación.

En segundo ejemplo es el proyecto del parque central de Platja d'Aro. Nos encontramos ante una área turística de gran éxito que, como en muchas otras zonas de la costa española, se desarrolló sin un plan urbanístico detallado. La ordenación física del municipio siguió el parcelario agrícola. Platja d'Aro, repito, como otras áreas turísticas de nuestra costa, se desarrolló sobre las trazas del proyecto de desecación de marismas que se produjo a finales del siglo XIX, principios del XX. Esta transformación funcionó relativamente bien mientras no se introdujeron geometrías ajenas a las de la desecación. La revisión del Plan General de Urbanismo redactado en los ochenta, resituó las infraestructuras viarias que no habían entendido aquellas pautas y propuso un pequeño ensanche y un parque central para dar un acabado final a la ocupación urbanística del frente de mar.

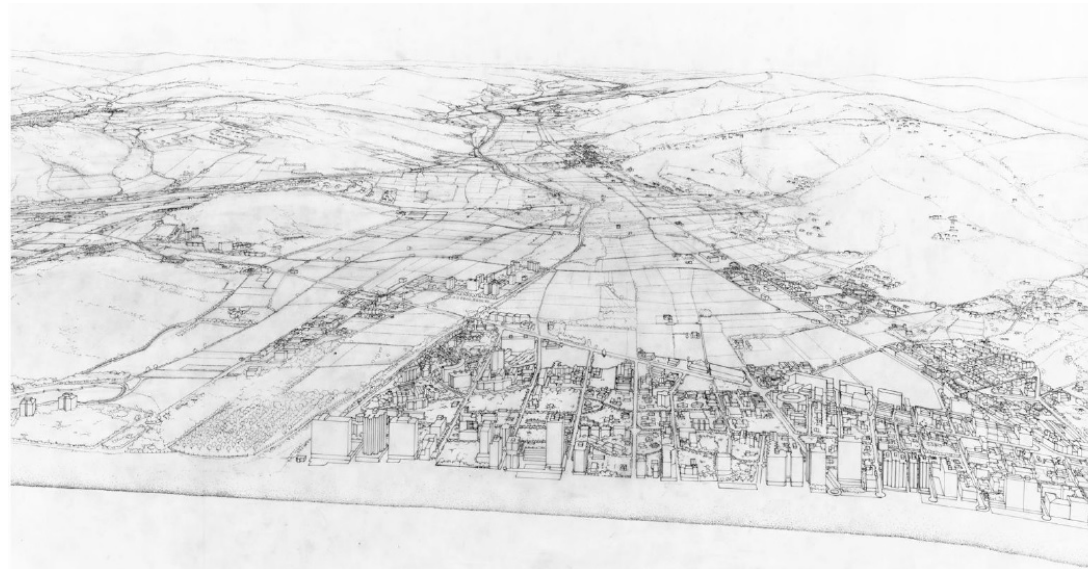


Imagen 16: Perspectiva de la Platja d'Aro, en la que se ven las trazas de la huerta y su continuidad en la trama urbana. Imagen recogida en la ponencia de Ricard Pie.



Quince años más tarde, el Ayuntamiento nos llamó para que reconsiderásemos la ordenación porque la zona del ensanche estaba ubicada en un terreno potencialmente inundable. Urbanísticamente el ensanche era una pieza insustituible porque era la única forma de suturar las traseras del frente de mar y el parque, un elemento adecuado para hacer el tránsito de la urbanización al espacio rural. Por ello, propusimos mantener la ordenación, convirtiendo el parque en la zona inundable para con ello liberar el ensanche de esta condición. Convertir el parque en una infraestructura verde nos permitía restituir los ciclos naturales del agua sin alterar la ordenación urbana prevista. En los próximos años esta estrategia, el diseño de infraestructuras verdes para rehabilitar el funcionamiento de los ciclos naturales del lugar, será una de las maneras más usuales para abordar algunos de los problemas de rehabilitación y revitalización de áreas turísticas maduras como aquellas.



Imagen 17: Imágenes que muestran la transformación de la Platja d'Aro, con la ejecución de la infraestructura verde propuesta. Imagen recogida en la ponencia de Ricard Pie.

El tercer proyecto es la marina de Calvià, un proyecto en el afrontamos la rehabilitación de la playa de Magaluf, una de las áreas más degradadas de la isla de Mallorca, con un proyecto urbanístico “aprendido” de la especulación. La playa de Magaluf es un enclave turístico situado sobre un antiguo humedal en el que solamente se ha ocupado la barra de arena del frente de mar. El resto, las traseras, era un inmenso páramo para edificar. La degradación del frente de mar y las malas condiciones del suelo hicieron que esto no se llegara a realizar. El proyecto de regeneración del lugar se propuso inundar aquel suelo, creando una marina interior, que diese la vuelta a la situación. Este proyecto, finalmente, no se pudo llevar a cabo por razones políticas pero supuso un cambio y un punto de partida para lo que luego fue la Agenda 21, un proyecto municipal para la regeneración de este lugar basado en criterios de sostenibilidad.

El último proyecto a presentar es el plan estratégico de la isla de Boavista, un proyecto pensado desde los cambios que produce la llegada del turismo en la población. Para ello propusimos diseñar unos mecanismos de seguimiento y control para evaluar el desarrollo turístico en función de las mejoras que ello pudiera comportar para la población. Desde la mejora de los servicios sanitarios al mantenimiento de la identidad cultural, pasando por un desarrollo sostenible, social, económico y medioambientalmente.

Con éstas y otras experiencias, se quiere reivindicar la necesidad de repensar las formulas de renovación y rehabilitación del turismo maduro no solo desde criterios de rentabilidad económica, sino también en términos de responsabilidad, de responsabilidad social, económica y ambiental, en la que la Arquitectura reconozca y trabaje de acuerdo con ello.

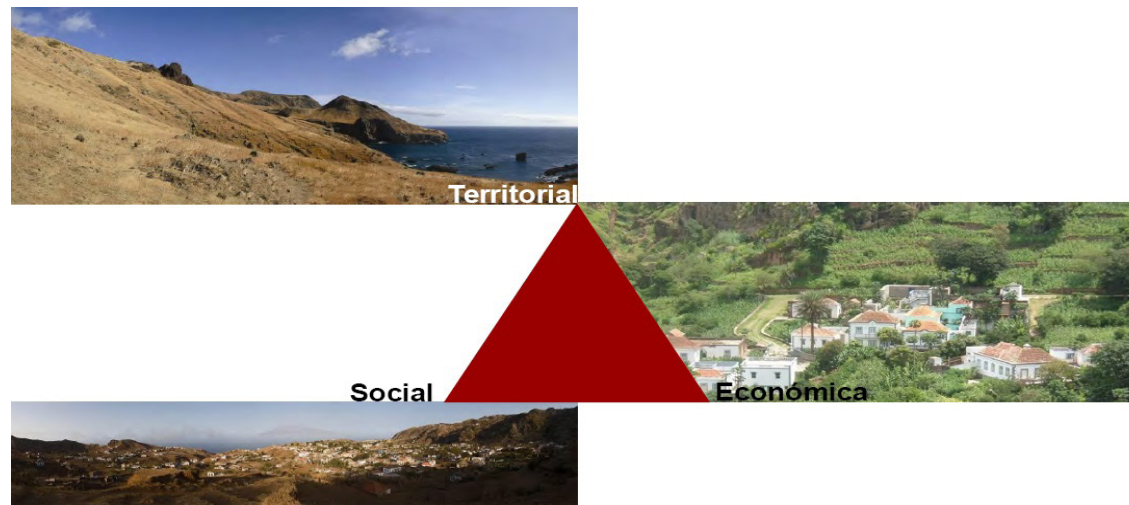


Imagen 18: Imagen que representa el equilibrio que debe conseguir el planteamiento de un turismo responsable. Imagen recogida en la ponencia de Ricard Pie.

### 3.14. Regeneración y estructuración del espacio consolidado de playa del inglés, Gran Canaria.

La mirada a la ciudad construida como algo estático no deja de ser un resultado antagónico a la falsa perspectiva del crecimiento infinito de la nueva ciudad. Sin embargo, ni la ciudad construida está terminada, ni los crecimientos en suelo urbanizable son ilimitados. En el caso de la ciudad turística, siendo este sector productivo la principal actividad económica en España, generadora de economía de escala, llama la atención la escasa atención prestada a los procesos de renovación de los tejidos urbanos maduros de uso turístico, con caracterización singular frente a la ciudad tradicional, y necesitada de estrategias específicas de planificación y gestión. No se trata tan solo de la manera en que afecta la temporalidad (no sujeta a los periodos vacacionales clásicos en el caso de Canarias), sino de entender la extraordinaria diferencia existente entre la ciudad “de los ciudadanos” frente a la ciudad “de los clientes” (los primeros votan, los segundos se expresan a través del libro de reclamaciones).

Con el importantísimo parque de edificación residencial y turística existente en la mayor parte del país -con especial protagonismo en los dos archipiélagos y la costa mediterránea-, y un escenario de contención del crecimiento, la revalorización y reconversión de estos núcleos urbanos pasa necesariamente por su adecuación a criterios de seguridad, habitabilidad, calidad de vida e imagen, y con carácter estratégico, por la reducción significativa de su impacto ambiental. Esto implica un alto nivel de exigencia a cumplir por el destino, el parque hotelero y las zonas residenciales, siendo los criterios básicos del proceso: a) Calidad de la edificación, calidad de vida, calidad del destino turístico; b) Sostenibilidad ambiental de la edificación; c) Imagen e identidad; d) Gestión y participación; e) Innovación y empleo.

El archipiélago canario es un destino en el que el turismo se ha consolidado como una industria próspera, pero que actualmente presenta signos de estacionamiento y declive. En la presentación realizada se expone la experiencia llevada a cabo en Playa del Inglés en Gran Canaria en relación al marco normativo y legal en el que se inscribe la actuación. En este territorio estamos ante un fenómeno asombroso, que es la transformación de un sistema dunar inicial en una ciudad turística consolidada de extraordinaria escala (más de 100.000 camas turísticas) en apenas cuarenta años. La situación actual, en la que se plantea la necesidad de renovar la ciudad turística no es un caso aislado, es una realidad urbana de la ya que existen experiencias previas que surgen en los años setenta con la ciudad histórica y se extiende a nuestros días con las periferias urbanas consolidadas durante la segunda mitad del siglo XX.



Joaquín Mañoso.  
Ex. DG de Urbanismo del  
Ayuntamiento de Madrid

En paralelo el problema de la regeneración y renovación también se plantea en otros tejidos urbanos como son los suelos de actividad económica -industriales o logísticos-, o los muy especializados de la ciudad turística, espacios extraordinariamente complejos que deben ser abordados desde los principios de la sostenibilidad económica, ambiental y social, es decir, como renovación urbana integral, que supone más que la simple intervención sobre las estructuras físicas de la ciudad al incidir sobre las estructuras sociales.

Desde el punto de vista jurídico, económico y cultural, los procesos de planificación urbana y su renovación se han de abordar asumiendo que estamos en el marco común de la UE, a lo que se añade la singularidad del territorio nacional de las CC.AA. con sus respectivas legislaciones. La ciudad turística se ha de entender como un territorio de producción económica, que aloja de modo principal la industria del turismo, en la que sus usuarios principales no son exactamente “ciudadanos” sino “clientes”, con requerimientos y necesidades específicas, muy distintas de la ciudad tradicional de carácter residencial. .

Si atendemos a datos macroeconómicos podemos situar la importancia de la industria turística en la Comunidad Canaria, a la que aporta el 29,6% del PIB, y el 34,7% del empleo. En cuanto al número de turistas, la OMT estima que el presente año (2014) se cerrará con 12,6 millones de turistas, respecto a una población local de 2 millones

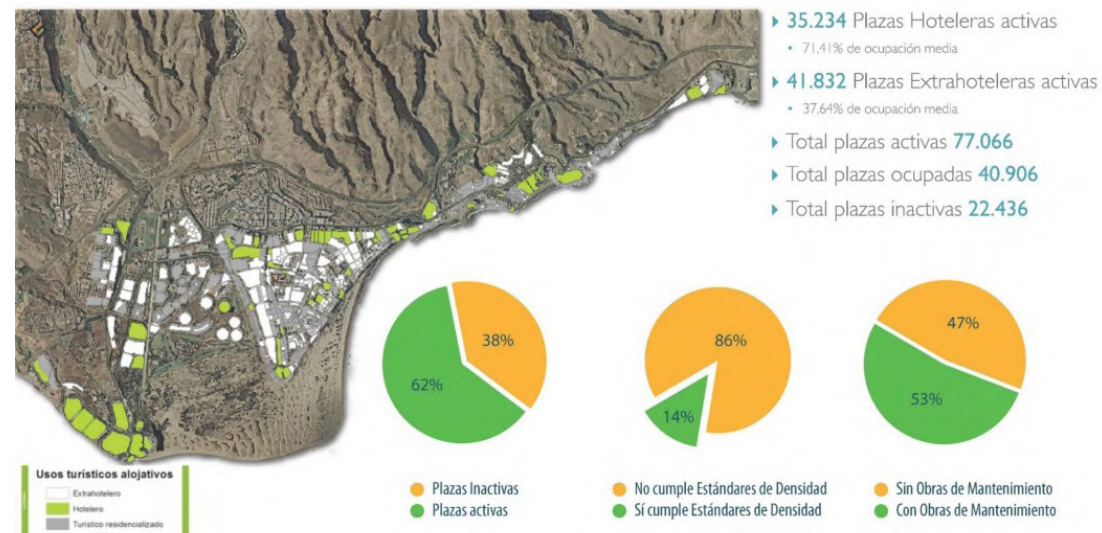


Gráfico 19: Gráfico que representa la distribución de la plazas alojativas en la Playa del Inglés. Gráfico recogido en la presentación de Joaquín Mañoso.



de habitantes. Sin embargo, si comparamos los datos económicos con los que se vienen produciendo en otras comunidades autónomas de referencia, podemos ver como en el caso de las Islas Baleares, con tasas inferiores de empleo generado, la repercusión sobre el PIB local es sensiblemente mayor, lo que ya nos está denotando ciertos problemas en las Islas Canarias, generalmente vinculados a un alto grado de obsolescencia de la planta hotelera y extrahotelera, y a la necesidad de actualización de la oferta turística en su conjunto.

Tomando los datos de playa del Inglés en Gran Canaria, destino turístico maduro que acumula del orden de 40 años de actividad ininterrumpida de indudable éxito, existe un enorme parque inmobiliario edificado en el que el número de camas extrahoteleras supera al de las hoteleras, y en su conjunto cerca de un 40% son plazas inactivas, más de un 80% no cumplen los estándares de densidad, cerca de un 50% no se han hecho obras de mantenimiento con regularidad dignas e tal nombre. Ante este escenario se plantean al menos tres reflexiones: en primer lugar, la identidad queremos para nuestras islas, derivada de su singular geografía, fragmentada (siete destinos insulares), diversa y dispersa; en segundo lugar, si es posible renovar nuestras ciudades turísticas, y en qué sentido; y en tercer lugar, la necesidad de reinventar tanto el destino turístico como el producto que se está ofreciendo (renovación de “marca”), para lo que deberemos partir de la reflexión estratégica de hacia dónde queremos ir, cual es el objetivo final. En cualquier caso para abordar la renovación de la ciudad turística necesitamos instrumentos urbanísticos de carácter jurídico, técnico y económico -complementarios e incluso diferentes de los ya existentes-, además de la voluntad y decisión política.

En Canarias los primeros pasos en la renovación turística se dan hacia el año 2003 con el proyecto de gestión urbanística de espacios turísticos degradados o infradotados (GESTURIS), integrado en el Programa Operativo de iniciativa comunitaria INTERREG IIIB Azores-Madeira-Canarias, en el que se plantea la actuación sobre tres grandes áreas ubicadas en Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, a modo de proyectos piloto. En la actualidad existe un marco legal de planeamiento urbanístico y territorial específico: la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias, actualmente en pleno desarrollo, sobre todo a través de los llamados Planes de modernización para la mejora e incremento de la competitividad (PMM), los incentivos a la sustitución y/o rehabilitación, y la tramitación abreviada.

El desarrollo turístico de Playa del Inglés surge a partir de un concurso internacional convocado en el año 1961, ganado al año siguiente por un equipo francés especializado en paisaje (ATELIER AREA+SETAP), aunque su desarrollo no se impulsará hasta la década de los años 70' hasta alcanzar su plenitud mediante sucesivos crecimientos.

A partir del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria (PIOGC) en el año 2004 se convoca un concurso para la redacción y desarrollo de un Plan Territorial con el objetivo de lograr un instrumento de ordenación y gestión de la renovación del tejido urbano de la ciudad turística de Playa del Inglés, situado en el litoral del municipio de San Bartolomé de Tirajana, en el sur de Gran Canaria. Este concurso, convocado y adjudicado por el Cabildo de Gran Canaria, es finalmente ganado por el equipo de arquitectos formado por Caro&Mañoso y Compañía Planificadora, quienes desarrollan el documento, que de algún modo está en el origen de lo que con el tiempo será la vigente Ley 2/2013. En este Plan cabe destacar la importancia que se le da al modelo de movilidad, en los que la concepción tradicional del viario capilar y principal al servicio del coche ha hecho fracasar la oportunidad que brindaba el espacio público en las áreas turísticas.

Frente cada uno de los problemas identificados en el área turística de Playa del Inglés se proponen acciones específicas: contra la residencialización, se plantea la reversión, priorizando las necesidades turísticas y ofreciendo alternativas al alojamiento permanente; contra la decadencia se plantea la modernización, reforzando la inspección técnica turística, aplicando el código técnico e incentivando la renovación; contra la fragmentación se apuesta por la integración con el marco de la legalidad, que también apoyará la explotación unitaria frente a la difusa; para aliviar la densidad se apostará por políticas de esponjamiento. Finalmente, y como acción emprendida por el Gobierno de Canarias apoyándose en la Ley 6/2009, se desarrolla el PMM de Playa del Inglés, en el que se propone la organización de la ciudad turística con tres sistemas vertebradores: el sistema verde, se busca conectar los espacios libre a modo de corredores verdes; el sistema de actividad; y el sistema costero, que intenta recuperar las conexiones rotas en el espacio litoral. A lo que se ha de añadir la estrategia de colaboración público-privada a través de la firma de numerosos Convenios de Planeamiento y Gestión.



Imagen 19: Imagen que muestra la organización de la ciudad turística, en base a tres sistemas vertebradores. Imagen recogida en la ponencia de Joaquín Mañoso.



### 3.15. EURBANLAB: Sistema Paneuropeo B4U de Climate KIC para la aceleración de procesos de innovación en regeneración urbana.

El Instituto Europeo de Innovación y Tecnología, en 2009, lanzo una convocatoria abierta para que diferentes consorcios europeos pudiesen presentarse y configurar una KIC que es una comunidad de innovación y conocimiento, una plataforma mixta en la que se representan todos los agentes de la pirámide de innovación que son los investigadores, las grandes universidades, el mercado y los gobiernos regionales o nacionales según sea el proyecto.

Como fruto de esta convocatoria europea en el 2010 se constituyeron tres KIC cada una de ellas trabajando en una temática específica de interés para la Unión Europea, una de energía, una de clima y una de nuevas tecnologías. El objetivo de las KIC es dinamizar la economía intentando alcanzar objetivos específicos en el tema que se está trabajando, en este sentido el enfoque de trabajo no es solo técnico o ubicado en el ámbito teórico de la investigación, ya que están consideradas al mismo nivel las implicaciones económicas del proyecto en la sociedad.

En concreto la comunidad de conocimiento que aquí se presenta es la de clima, Climate-KIC, cuyos objetivos específicos en materia de cambio climático son la disminución de emisiones de CO2 y la reducción del consumo de recursos. Climate-KIC tiene un pilar de innovación dentro del que estarían los programas de investigación un pilar de educación, un pilar de innovación y un pilar de emprendimiento, para apoyar a las nuevas empresas, nuevos productos y nuevos servicios que se quieran sacar al mercado, en temas de cambio climático.

Dentro del pilar de la innovación, encontramos el proyecto de investigación Urbanlab que nos ocupa. Se trata de un sistema de evaluación de innovaciones urbanas, basado en indicadores que proporciona una herramienta para evaluar el impacto de una actuación urbana, en términos sociales, medioambientales y económicos, haciendo especial hincapié en el proceso de desarrollo y los sistemas de comunicación de la actuación, como veremos. Es una iniciativa desarrollada para acelerar las innovaciones urbanas, no enfocado directamente a las áreas turísticas pero que dado su carácter se puede aplicar a diferentes entornos urbanos y a distintas escalas. El interés de este proyecto de investigación surge de la necesidad de extender la práctica de la renovación urbana para alcanzar los objetivos políticos marcados por los diferentes acuerdos europeos.



Carolina Mateo.  
Instituto Valenciano de la  
Edificación (IVE)

Dentro de la filosofía de trabajo de las KIC y en particular en este proyecto se apuesta por la creatividad y la innovación para generar herramientas que adapten las ciudades actuales a los nuevos escenarios y mitiguen el cambio climático, pudiendo ser Europa líder del mercado mundial en la transformación de las áreas urbanas existentes en áreas resilientes de bajas emisiones de carbono, entendiendo la resiliencia urbana como la capacidad de una ciudad, ante una amenaza, de resistir, absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera eficiente.

Las principales barreras ante las que se encuentra este proyecto, son la poca iniciativa privada en el liderazgo de proyectos de renovación e innovación urbana, la falta de evaluación durante el proceso de transformación, y la poca influencia de los proyectos piloto llevados a cabo.

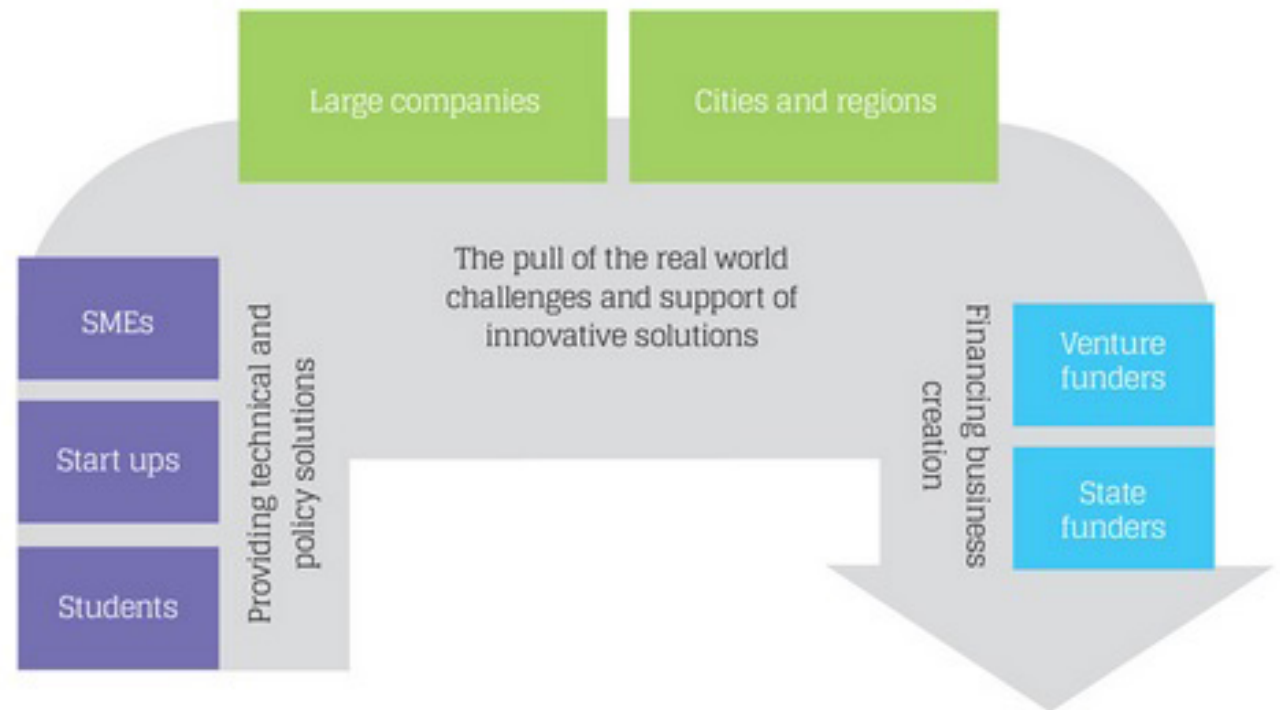


Imagen 20: Representación de como Climate-KIC asociación para la innovación público-privada trabaja para afrontar el desafío del cambio climático.

Fuente de la información: <http://www.climate-kic.org/about/our-community/>

La característica distintiva Urbanlab con respecto a otros sistemas de evaluación, es que no parte de la comparación de los tejidos urbanos existentes con un modelo urbano referencial e idealizado, como ocurre en otros casos. En Urbanlab se establecen cinco ejes que se pueden aplicar de forma independiente, midiendo los resultados en función del comportamiento propio del entorno evaluado. El proyecto Urbanlab ofrece tres servicios, la creación de una biblioteca *on-line*, *Urban Innovations Library* constituida por una recopilación de buenas prácticas que son evaluadas por el propio sistema, el servicio de evaluación estratégica de la intervención urbana *urbanlab Assessment* y la comunidad de conocimiento, *Community*.

Las iniciativas de Urbanlab se desarrollan mediante cinco ejes, partiendo de las tres estrategias claves de la sostenibilidad, se definen los tres primeros ejes, *People*, *Planet* y *Profit* a los que se incorporan dos ejes básicos mas, el eje que analiza el proceso, *Process* y el eje de la propagación de la innovación, *Propagation*. En base a los cinco ejes enunciados, *People*, *Planet*, *Profit*, *Process* & *Propagation*, se establece un sistema de sesenta indicadores, llamándose a esta herramienta b4u.

## El enfoque de las 5p

planet, people, profit, process & propagation

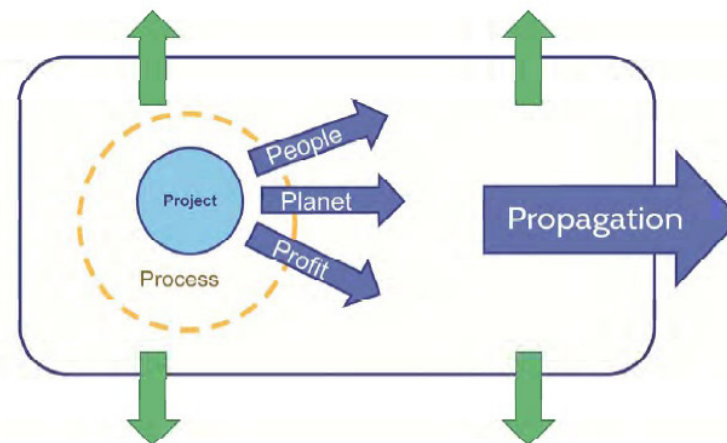


Imagen 21: Representación de los cinco ejes del sistema de evaluación Urbanlab. Imagen recogida en la ponencia de Carolina Mateo

Fuente: Urbanlab Selection of Indicators Versión 2.0. Fuente de la información: [www.urbanlab.com](http://www.urbanlab.com)

Como resultado de este trabajo tenemos una galería de innovaciones urbanas de doscientos cincuenta casos, de cincuenta de los cuales se ha preparado un porfolio ampliando la información y de estos se han evaluado veinticinco para validar el propio sistema.

Imagen 22: Representación de los resultados obtenidos dentro del proyecto de innovación Urbanlab. Imagen recogida en la ponencia de Carolina Mateo

Imagen 23: Imagen que muestra la ficha de resultados del sistema de evaluación de Urbanlab. Imagen recogida en la ponencia de Carolina Mateo

Este proyecto es resultado por tanto de la necesidad de desarrollar metodologías y herramientas que permitan evaluar de forma integral los proyectos de renovación e innovación urbana, poniendo especial atención, a su adecuación a la demanda del mercado y su capacidad para incluir actores privados en el proceso, a su flexibilidad para ser aplicados en otros contextos, a su valor para impulsar nuevos modelos económicos basados en ciudades resilientes y de bajas emisiones de carbono y a su alineación con los nuevos marcos legislativos y regulaciones marcados por el Horizonte 2020. Además, el sistema está siendo utilizado actualmente en proyectos de regeneración urbana reales, como es el caso del proceso de reurbanización que está siendo desarrollado por AVANT en Alicante.

## Resultados

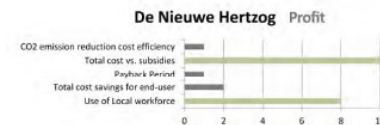
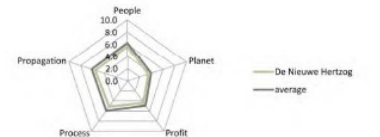
galería de innovaciones urbanas, portfolios de buenas prácticas y asesoramientos.

Junio 2014



## Resultados

aplicación de la herramienta b4u en CASOS REALES



De Nieuwe Hertzog



Fuente imagen: [www.denhaagwijkenpak.nl](http://www.denhaagwijkenpak.nl)

## Capítulo 4 \_Investigaciones derivadas del Proyecto ERAM

#### 4.1. Puesta en valor de la arquitectura moderna destinada al turismo de costa en el marco del proyecto ERAM. El caso de Gandia<sup>4</sup>.

La ponencia presenta una exposición en el marco del Proyecto [ERAM] Estrategias para la Regeneración Sostenible de Asentamientos Turísticos en La Costa Mediterránea, que está subvencionado por el Plan de I+D+I del Ministerio de Economía y Competitividad [2008-2001]. El trabajo está siendo desarrollado por dos grupos, uno correspondiente a la Universitat Politècnica de València y otra de la Universidad Ramón Llull de Barcelona. El primer grupo aborda los aspectos relaciones con la regeneración de espacios públicos y estructuras urbanas. Para ello se han establecido grupos de trabajo que estudian los objetos de regeneración en función de su oportunidad, necesidad, disfuncionalidad,...



Begoña Serrano.  
Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) - Grupo de investigación ERAM de la UPV ETSA

El ámbito seleccionado, como marco geográfico, es la costa mediterránea. La elección de la zona de trabajo se debe a la existencia de una larga historia de asentamientos turísticos, cuyos conjuntos urbanos o sus edificios se encuentran actualmente degradados. En muchos casos, son ejemplos de valor arquitectónico y su actualización puede ser factible conforme a la realidad económica, geográfica, social y a los valores culturales e históricos del Mediterráneo. Así pues, el proyectos prevé la posible regeneración de estos enclaves a nivel urbano y arquitectónico, poniendo en valor los ejemplos del lugar como posible vía de actualización. La hipótesis de partida del proyecto se apoya en la búsqueda de soluciones que no supongan la destrucción sistemática de edificios e infraestructuras en los asentamientos turísticos. El enfoque del trabajo de investigación ahonda en la recuperación, rehabilitación y reutilización y reciclaje de los espacios públicos, construcciones e instalaciones.

El proyecto se ha orientado hacia la participación de grupos de investigadores de diversas disciplinas, favoreciendo la cooperación y la transferencia. Esta propuesta coordinada ofrece, por un lado, la posibilidad de abordar técnicas precisas, y, por otro lado, la especialización de un parte de la investigación. De este modo, la metodología adoptada también favorece el intercambio de resultados y la obtención de propuestas comunes que puedan ser generalizadas al conjunto del arco mediterráneo, en posteriores fases y aspectos de la investigación.  
Grupo de trabajo para el desarrollo de la exposición



Uno de los grupos de trabajo ha sido el responsable de la exposición que hoy se presenta sobre Obras de Arquitectura del siglo XX en Gandía y que ha sido comisariada por las profesoras Carmen Jordá Such, Maite Palomares Figueres y Begoña Serrano Lanzarote y ha contado con la colaboración de Verónica Llopis, Carla Sentieri, Josep Santatelca, Jesús Alonso y Marcos Lizondo.

Se ha desarrollado en el marco de los Máster de Arquitectura Avanzada, Paisaje, Urbanismo y Diseño [MAAPUD] y del Máster de Conservación del Patrimonio Arquitectónico [CPA], ambos de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de la Universitat Politècnica de València. Los alumnos que han participado y los edificios con los que han trabajado cada uno de ellos, son los siguientes:

Iglesia San Nicolás	Fernando Arnau Paltor
Hotel Bayren	Natalia Deira González
La Ducal	Albert Albelda
Casa del Mar	José Sandemetrío Ferrandis
Delfín	José Sandemetrío Ferrandis
Don Pepe	Irene Benet Morera
Costa Blanca	Aída Galán Paulo
La Tropicana	Arantxa Redondo González
Mi descanso	Javier Cañas Andreu
Manila	Miguel Jiménez Ramos
San Paulo	Juan González de Rivas
TASA	Fernando Usó Martín

Cinco de estos alumnos están desarrollando sus Trabajos Final de Máster, sobre los edificios con los que ya han trabajado para la exposición.

#### Ámbito de trabajo

La selección de la playa de Gandia (Figura 1) viene motivada por ser un área de costa identificada como vulnerable según el Catálogo de barrios del Ministerio de Fomento (Figura 1).

Según EXCELTUR en su último barómetro de destinos turísticos de marzo de 2014, Gandía presenta las siguientes

4. Este trabajo a sido realizado por Begoña Serrano Lanzarote, Carmen Jordá Such y Maite Palomares Figueres.

características:

- Registra un incremento en la rentabilidad de hoteles durante el pasado 2013 que alcanza el 12,9 %, si bien en creación de empleo turístico el dato es mucho más moderado y se queda en el 0,5 %.
- En 2013 se produce un repunte de la demanda de turistas extranjeros e impulsó la rentabilidad de los destinos turísticos costeros.
- La tendencia sigue siendo al alza en el llamado turismo de playa, del que Gandía es un referente de primer nivel, con especial incidencia en el mercado nacional.
- Desde el inicio de la crisis en 2008 las ciudades han visto reducir en un 14,8 % su rentabilidad socioeconómica. Por contra, los destinos vacacionales de la costa mediterránea han registrado un crecimiento del 17,9 % en este período.



Imagen 24: Vista aérea de la playa de Gandía. Fuente: google maps. Imagen recogida en la ponencia de Begoña Serrano.



Imagen 25: Mapa de áreas vulnerables. Fuente: Ministerio de Fomento. Imagen recogida en la ponencia de Begoña Serrano.

## Objetos arquitectónicos con valor patrimonial

En la playa de Gandía y en colaboración con el arquitecto Municipal de Gandía, Josep Santatecla, se han identificado doce edificios de arquitectura moderna de uso turístico en costa, construidos entre los años 60-70, que por su valor patrimonial, han sido seleccionados como objetos de estudio.

La metodología de trabajo ha consistido fundamentalmente en la documentación y estudio de dichos edificios. Para ello se ha efectuado una búsqueda en el archivo histórico de Gandía de los planos y memoria de los proyectos originales. Esta tarea hubiera sido imposible sin la colaboración del arquitecto municipal, Josep Santatecla, así como del director del archivo histórico, Jesús Alonso López. Gracias a ellos, se han localizado todos los planos originales de los edificios. Posteriormente, se ha completado la información con visitas de campo y levantamiento de planos en estado actual de todos los edificios. Finalmente, toda la información se ha volcado en unos paneles informativos que son los que constituyen la exposición que hoy se presenta. La siguiente imagen muestra la localización de los edificios objeto de estudio (Figura 4). La exposición se presenta el próximo día 6 de junio de 2014, en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Valencia. A continuación se presentan algunas fotografías de los edificios estudiados y de los correspondientes paneles elaborados expresamente para la exposición.

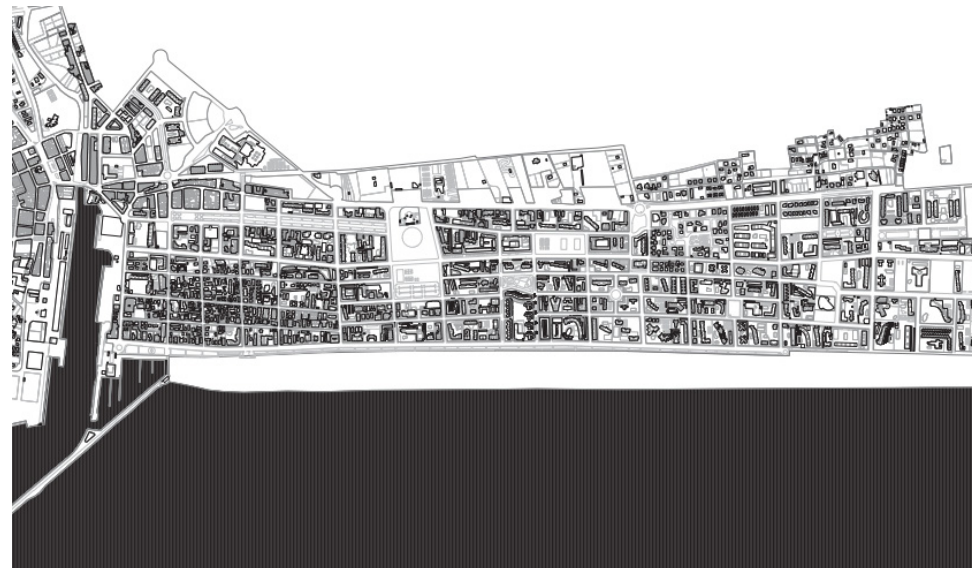


Imagen 26: Localización de los edificios objeto de estudio. Fuente: elaboración propia.  
Imagen recogida en la ponencia de Begoña Serrano.



**ERAM**  
ESTRATEGIAS PARA LA REGENERACION SOSTENIBLE DE ASENTAMIENTOS  
TURISTICOS EN LA COSTA MEDITERRANEA  
PATRIMONIO MODERNO

---

**OBRAS DE  
ARQUITECTURA  
DEL S. XX**

---

**GANDIA  
IGLESIA SAN NICOLÁS  
AVINGUDA DE LA PAU.2  
1959-19XX**

---

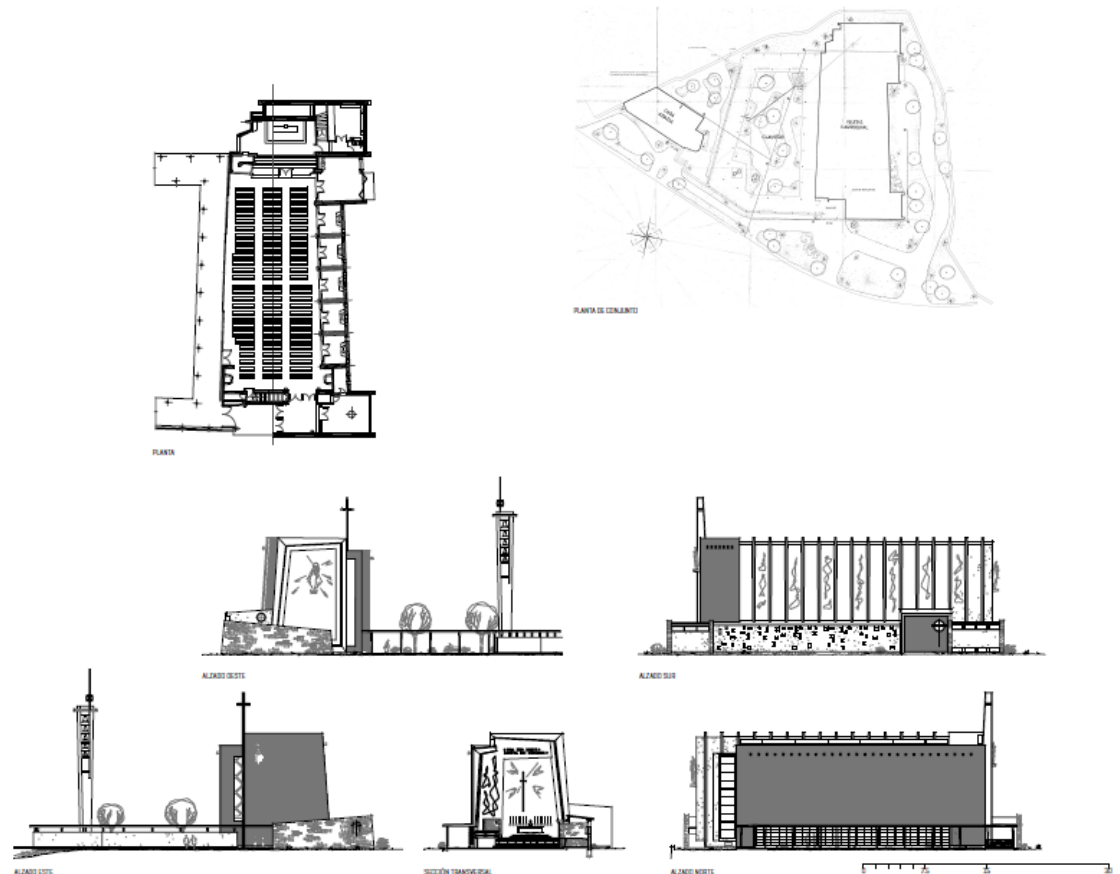
Eduardo Torroja / *Ingeniero*  
Jaime Nadal / *Ingeniero*  
Gonzalo Echegaray / *Arquitecto*

La Iglesia está estratégicamente situada como fondo de perspectiva del eje urbano principal, marcando su espacio por su presencia. Sin embargo, a los ojos de un espectador común, se trata ya más bien de un objeto abstracto, que se relaciona con su legendaria ubicación actual, que cabe calificar de monumentalidad y que contrasta en una ubicación de dos bloques paralelos horizontales, paralelos al eje de una serie de edificios arquitectónicos. Como nos muestra la fotografía superior, la luz puede penetrar en el interior desde un lateral y conducir a la longitud del espacio central en los techos, de ahí el uso de un y un con columnas. Los muros laterales, a la manera de frentes de columnas, actúan como grandes horizontales y así, al exterior, aparecen que producen un efecto, incluso una iluminación secundaria de la fachada en una cubierta que, para ser visto en su totalidad, aparece diluida y con gran parte de su estructura oculta. Debido a la importancia de la obra en Gaudí, aunque en el momento de la primera guerra. Con respecto a la ubicación, que es un elemento y a la vez, el espacio de la Iglesia, cuando se ve en su totalidad, por sus columnas y por su estructura general, que al exterior, se ve en su totalidad, incluso en su estructura.



Imagen 27: Fotografía actual del edificio.  
Fuente: Germán Cabo Arnal, 2014.  
Imagen recogida en la ponencia de Begoña Serrano.

Imagen 28: Panel iglesia San Nicolás.  
Fuente: elaboración propia  
Imagen recogida en la ponencia de Begoña Serrano.







# ERAM

ES UN FUNDACIÓN PARA LA RECUPERACIÓN DE BARRIOS Y DE AJUSTAMIENTO TERRITORIAL EN CIUDADES HISTÓRICAS.  
PATRIMONIO MODERNO Y CONTEMPORÁNEO

## OBRAS DE ARQUITECTURA DEL S. XX

### GANDIA HOTEL BAYREN PASEIG MARITIM DE NEPTÚ, 62 1958-19XX

Luis Gay Ramos  
J. A. Pastor Pastor

Proyectado por Luis Gay y José Antonio Pastor e inaugurado en agosto de 1958, es el primer edificio que se construye en la zona del regenerado de la playa de Gandia y sitúa un sector privilegiado, con el mar Mediterráneo a la mano.

Es un edificio de planta baja y una altura con un ambulatorio que accede de plaza para bajar a la playa y regalar al mar. El edificio, gracias a la línea del mar, se integra en el paisaje urbano configurándose en paralelo al mar y regalar al mar. El edificio se diseña con líneas rectas y un lenguaje moderno, diseñado a la vez y recreado en la fotografía y el espacio, creando la zona de servicios y recreación.

La planta baja, además de incorporar los servicios distribuidos de un hotel, como la recepción, según los reglamentos de policía, como recepciones y tiendas, con líneas de mar y construido con la verticalidad en un sector de planta baja y regalar al mar y regalar al mar. El edificio se diseña con líneas rectas y un lenguaje moderno, diseñado a la vez y recreado en la fotografía y el espacio, creando la zona de servicios y recreación.

Las plantas superiores, además de habitaciones, se integran en el mar con un carácter verticalizado construido que alternará a una altura de habitaciones con una altura y una altura. En la planta superior, además de habitaciones, se integran en el mar con un carácter verticalizado construido que alternará a una altura de habitaciones con una altura y una altura.

Formalmente es un lenguaje proyectado de líneas rectas que se integran en el paisaje urbano con un carácter verticalizado construido que alternará a una altura de habitaciones con una altura y una altura.

La fachada oeste, recogen el mar, se formaliza mediante una verticalidad construida que alternará a una altura de habitaciones con una altura y una altura. El edificio se diseña con líneas rectas y un lenguaje moderno, diseñado a la vez y recreado en la fotografía y el espacio, creando la zona de servicios y recreación.

El carácter de regeneración urbana, después de una zona de mar y regalar al mar, se formaliza mediante una verticalidad construida que alternará a una altura de habitaciones con una altura y una altura.

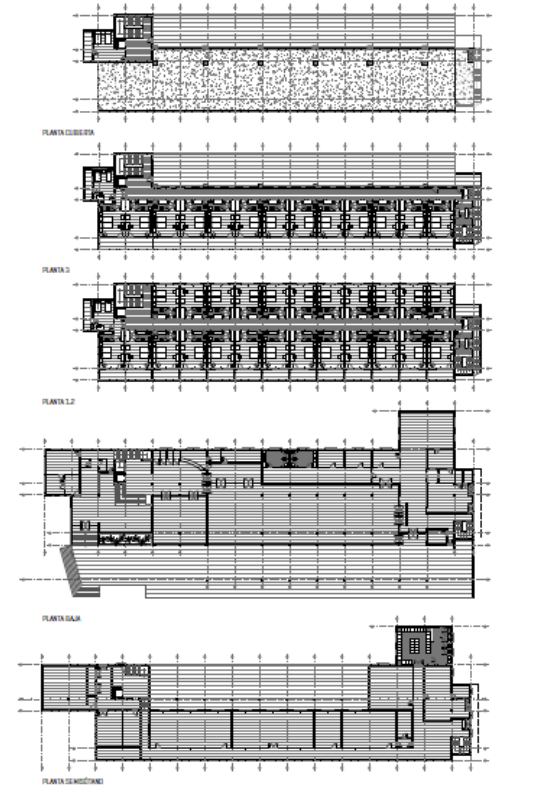
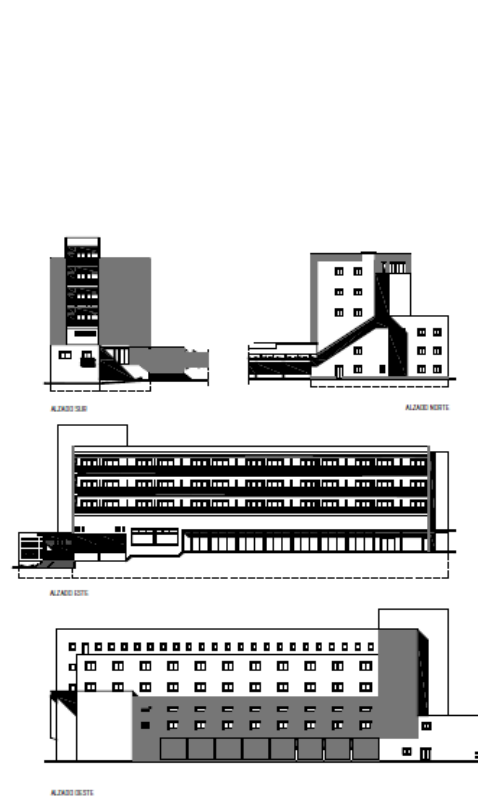


Imagen 29: Fotografía actual del edificio.  
Fuente: Germán Cabo Arnal, 2014  
Imagen recogida en la ponencia de Begoña Serrano.

Imagen 30: Panel hotel Bayren. Fuente: elaboración propia  
Imagen recogida en la ponencia de Begoña Serrano.

## 4.2. Mapa tipológico de asentamientos turísticos de la Comunidad Valenciana<sup>5</sup>.

La Universitat Politècnica de València y la Universidad Ramón Llull de Barcelona coparticipan en el Proyecto de Investigación Estrategias de regeneración de asentamientos turísticos en el litoral mediterráneo, subvencionado por el Ministerio de Economía y Competitividad, y cuya finalidad es establecer estrategias y acciones orientadas a la regeneración sostenible de asentamientos turísticos de la costa mediterránea, atendiendo a la recuperación de su identidad histórica, cultural y arquitectónica. Un proyecto que parte de la hipótesis de que puede encontrarse soluciones válidas a la regeneración de los asentamientos turísticos que, como factor de desarrollo económico, social y territorial, no supongan destrucción del territorio, estructuras y paisajes sino que, transformándose en motor de regeneración, supongan su recuperación, rehabilitación y/o reutilización.

La investigación no pretende desarrollar un plan o un proyecto concreto, sino indagar en la necesidad y posibilidades de realización de esos planes o proyectos de regeneración y en cuál debe ser su orientación para incidir en la mejora del medio ambiente y en la optimización del patrimonio medioambiental. El proyecto de regeneración se convierte en el de la futura ciudad en todos sus contenidos formales, funcionales, estructurales,... pero también en el límite impuesto por la sostenibilidad. Se trata de operar sobre lo ya existente, sobre la conformación urbana, arquitectónica y distributiva conocida, donde la noción de estrategia permite imaginar escenarios para la acción de regeneración. En este sentido, la estrategia debe establecerse través de la búsqueda exhaustiva de información y desde diversas fuentes de conocimiento: la clasificación tipológica y los parámetros de clasificación seleccionados, se encaminan al establecimiento de estrategias que tengan por finalidad el desarrollo de posibles acciones en objetos concretos, estableciendo pautas referidas a cada una de las escalas intervinientes. Parece necesario explicitar la naturaleza del objeto de estudio -el asentamiento turístico-, sabiendo que no es meramente un mecanismo físico y una construcción artificial. En este caso, estamos hablando de una particularidad geográfica: el litoral. Asentamientos cuya evolución está sujeta a factores como la topografía, la hidrografía, las vías de comunicación o las actividades económicas en un espacio complejo cuyo estudio requiere de la comprensión de los factores estructurales y el de la variedad de los agentes que actúan en la costa. Trascendiendo la componente morfológica, debemos considerar el entramado de relaciones e interacciones entre la organización y estructura de las localizaciones espaciales, y la organización de las relaciones humanas, considerando actividades e instituciones. Muchas veces, éstas son las circunstancias que nos permiten determinar el asentamiento: la definición de pertenencia o caracteres de identidad, toponimia, aspectos geomorfológicos o el carácter administrativo.



Marilda Azulay  
Grupo de investigación ERAM  
de la UPV ETSA





Determinado el objeto, resulta imprescindible estudiarlo en sus múltiples dimensiones y, precisamente es en la ciudad donde se reúnen y “entretajan” todas las disciplinas. Como en el fenómeno turístico que, ejerciendo un papel determinante en el desarrollo territorial, puede y debe participar activamente en la estrategia del desarrollo sostenible. Estudios especializados podrán establecer la capacidad y oferta turística, la identificación del flujo turístico, el perfil de los visitantes, sus motivaciones y estrategias de asentamiento.

Nos propusimos como primer escalón, la identificación de los diferentes tipos de asentamientos turísticos en el litoral de la Comunidad Valenciana y de Cataluña, trabajando en coordinación los dos grupos de investigación. Las variables a considerar, tras estudios y análisis basados en la bibliografía, investigación y trabajos previos, han sido agrupadas, por su carácter explicativo de cara a la elaboración del mapa tipológico de asentamientos turísticos, en parámetros que permitan situar los casos de estudio en su entorno territorial más próximo, a la vez que leer el territorio en su totalidad. Un mapa que se pretende inacabado, donde sumar datos, posibilidades, límites y oportunidades. En su elaboración, señalar que ha sido tan laboriosa la recogida de datos como la expresión de cara a su legibilidad: ha sido necesario reelaborar una base cartográfica unitaria sobre la que volcar información diversa tanto por la variedad de fuentes como por la variedad de formatos y soportes en que está disponible. Un plano que fundamentalmente vamos a leer a escala 1:50.000, y cuyo proceso de trabajo se ha ido escalonando en una serie de sucesivas aproximaciones desde la recopilación de datos, su análisis y posterior revisión (imagen 29).

De entre los trabajos previos, se ha seguido el criterio del Plan de Acción Territorial del Litoral de la Comunidad Valenciana que define en la costa de la Comunidad 11 unidades en base a la constatación de sub-modelos que responden a realidades físicas, históricas y socioeconómicas diferentes, y sus áreas de influencia.

Se partió de una primera atención a parámetros basados en aspectos medio-ambientales y geomorfológicos; parámetros referidos a la morfología y estructura urbanas, actividades y modelos de movilidad, atendiendo tanto a los elementos arquitectónicos de interés específico como a los relativos al paisaje y calidad paisajística; parámetros sociológicos y estadísticas de población, tendencias, densidades, nodos de concentración,...; parámetros económicos donde introducir la red de transportes y comunicaciones y afecciones institucionales de planificación. En una siguiente aproximación, de cara a su funcionalidad y eficacia respecto de la noción de estrategia, los parámetros han dado lugar a la “matrícula” de la situación actual de cada asentamiento, definida por cuatro índices caracterizados con subíndices (imagen 30).

5. Este trabajo ha sido realizado por Marilda Azulay, Vicente Mas y Marina Saura.

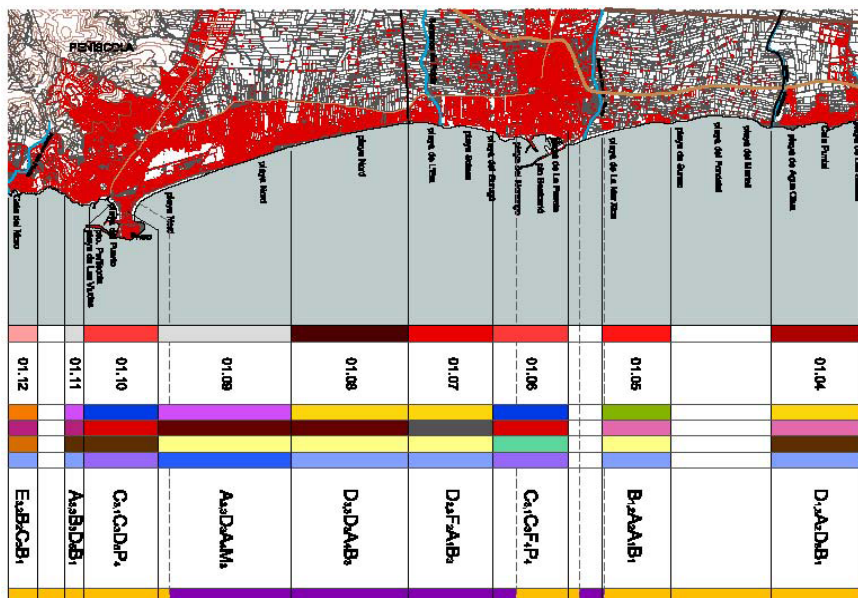
Imagen 31: Mapa 01 Vinaròs-Peñíscola.  
Fuente: Elaboración propia. Imagen recogida en la ponencia de Marilda Azulay.



Índices que se refieren a: a) la estructura de implantación -distinguiendo entre un recorrido, una estructura agrícola... o una planificación "ordenada", trazada, pasando por la malla-; b) la morfología urbana y tipologías edificatorias: núcleo histórico, manzana compacta, ensanche con manzana cerrada, edificación abierta con bloques exentos, viviendas unifamiliares aisladas, viviendas unifamiliares en hilera o adosadas, etc.; casuística que se representa sintetizando las tipologías edilicias en edificación abierta, edificación cerrada, unifamiliar aislada y unifamiliar en hilera, con la consideración del espacio libre, público o privado, generado; c) diversos aspectos geomorfológicos y d) económico-turísticos. Para ir conformando la matrícula, hemos reunido los índices y sus subíndices caracterizadores hasta completar el mapa con indicadores de vulnerabilidad territorial, asentamiento por asentamiento, sector por sector, provincia por provincia... entendiendo también los asentamientos en su dimensión u ocupación del frente litoral. El análisis detallado de cada tipo (así como del establecimiento de sub-tipos) junto con el de la aptitud territorial, darán lugar a la detección de posibles objetos de regeneración, tanto asentamientos turísticos -de acuerdo a problemáticas comunes a los distintos tipos- como a la consideración de posibles objetos motores de dicha regeneración, desde una visión territorial y urbana hasta la concreción arquitectónica (imagen 31).

Imagen 32: Detalle de mapa 01.  
Fuente: Elaboración propia. Imagen recogida en la ponencia de Marilda Azulay.

Imagen 33: Asentamiento 01.08. DDAB - Playa Nord, Peñíscola. Imagen recogida en la ponencia de Marilda Azulay.



### 4.3. Mapa tipológico de asentamientos turísticos de la Comunidad Valenciana. Diagnostico de las áreas turísticas regladas de la costa valenciana

#### 1 Introduction

El turismo es una actividad altamente estratégica para la Comunitat Valenciana ya que genera más del 12,5% del PIB y más del 13% del empleo. Es, también, junto con la agricultura, el sector económico que produce un mayor impacto sobre el territorio, por lo que el conjunto de estrategias y actuaciones que se propongan sobre el mismo deberán contemplar la capacidad de acogida del territorio como factor condicionante de la misma. Las adversas circunstancias económicas actuales también afectan al turismo y nos marcan una disminución sostenida de la inversión en el sector desde el año 2008 (Tabla Exceltur) a la vez que se produce una redefinición de los diferentes modelos turísticos a escala global, cuyos impactos son todavía difíciles de evaluar, pero que exigirán seguro una alta calidad de los entorno naturales y de los equipamientos y servicios.

A su vez, en otras comunidades españolas como la Balear o la Canaria que lideran junto con el litoral Mediterráneo el turismo en el país, se han comenzado desde hace algunos años, a tomar medidas y plantear estrategias para reducir las disfunciones que la industria turística comienza a manifestar. Destinos de ocio masificados, con oferta complementaria poco definida, espacio público residual y parque alojativo en muchos casos obsoletos, han impulsado el desarrollo de leyes como la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Illes Balears o la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de renovación y modernización turística de Canarias preocupadas por buscar el marco adecuado y los incentivos necesarios para la renovación de los destinos. Frente a estos escenarios, el principal reto de la Comunitat Valenciana consiste en la definición de una estrategia de progresiva diferenciación de la oferta turística, basada en el territorio como argumento y soporte del modelo turístico, mediante la renovación y fortalecimiento de los destinos actuales y la valorización turística del patrimonio natural y cultural valenciano (Objetivo 10 ETCV, pag.15).



Rafael Temes  
Grupo de investigación ERAM  
de la UPV ETSA

## 2 Objetivos generales y estructura de los trabajos

Dentro del Proyecto STRATEGIES FOR SUSTAINABLE REGENERATION IN TOURISM SETTLEMENTS ON THE MEDITERRANEAN COAST (ERAM) “(ref. BIA 2011-28297-C02-01) se estableció como uno de sus objetivos principales, lograr un diagnóstico representativo de la “realidad” de los asentamientos turísticos de la costa valenciana. Dicha “realidad” debía contemplar, al menos las 4 dimensiones que se desprendían del reto principal que la Comunitat tiene frente al futuro de la industria turística. Dichas dimensiones se pueden enunciar como:

1. DINÁMICA ECONÓMICA: Comportamiento económico en relación con el turismo de los municipios costeros
2. OFERTA COMPLEMENTARIA: Calidad de la oferta complementaria a los asentamientos turísticos
3. PARQUE EDIFICADO: Calidad y mantenimiento del parque edificado con destino turístico
4. MEDIO AMBIENTE: Impacto y vulnerabilidad de los asentamientos turísticos respecto al medio

El presente trabajo pretende exponer, de forma resumida, los pasos seguidos para determinar las áreas turísticas litorales que manifiestan un mayor grado de disfunción ofreciendo con ello una prelación que sirva de referencia ante futuras estrategias de regeneración sostenible de los asentamientos. Para ello, la investigación se divide en cuatro partes. Por un lado se definen las variables y los indicadores sintéticos empleados para representar a cada una de las dimensiones consideradas en el análisis. Luego se emplea para la agrupación de casos, la técnica estadística multivariable de conglomerado de las k medias (análisis cluster). A continuación se desarrolla un análisis multicriterio empleando la técnica de sumatorio lineal ponderado, para determinar la aptitud territorial para el desarrollo de los asentamientos turísticos. Finalmente se utilizan procedimientos gráficos de selección overlay mediante SIG en el que se acotan las áreas problemáticas. Para concluir se aportan algunas ideas sobre los resultados y se apuntan políticas a desarrollar para intentar revertir los problemas detectados. La metodología aplicada en este trabajo es cuantitativa, con uso de fuentes secundarias y empleo del software SPSS para el tratamiento estadístico y de ArcGIS para la formación de cartografías.



### 3 Encuadre cronológico y territorial de referencia

La distribución de la demanda turística en la Comunitat Valenciana pone de manifiesto que, a pesar de las tendencias diversificadoras de los últimos tiempos, el sistema turístico valenciano, desde una óptica territorial, descansa esencialmente en la conurbación del litoral estructurada por las grandes infraestructuras viarias como la AP-7, CN-340 desde Vinaròs hasta Valencia y la CN-332 entre la capital regional y Pilar de la Horadada, que han actuado como ejes catalizadores del proceso urbanizador. La longitud de costa de la Comunitat es de 470 kilómetros, de los cuales más del 75% son costas bajas arenosas, siendo el resto costas altas o acantiladas. No obstante, la presencia de importantes destinos turísticos en el prelitoral y en el interior es cada vez más numerosa. Esta investigación se ha centrado principalmente en el turismo litoral y prelitoral abarcando 68 municipios que representan un 15% de la superficie de la Comunitat y albergan una población de más de 2,8 millones de habitantes de manera permanente, que aumenta varias veces con el flujo de los más de 20 millones de turistas que visitan la Comunidad Valenciana cada año. Así mismo se centra en las áreas turísticas regladas frente a los espacios turísticos residenciales, siendo conscientes de su importancia y peso en esta Región<sup>6</sup>.

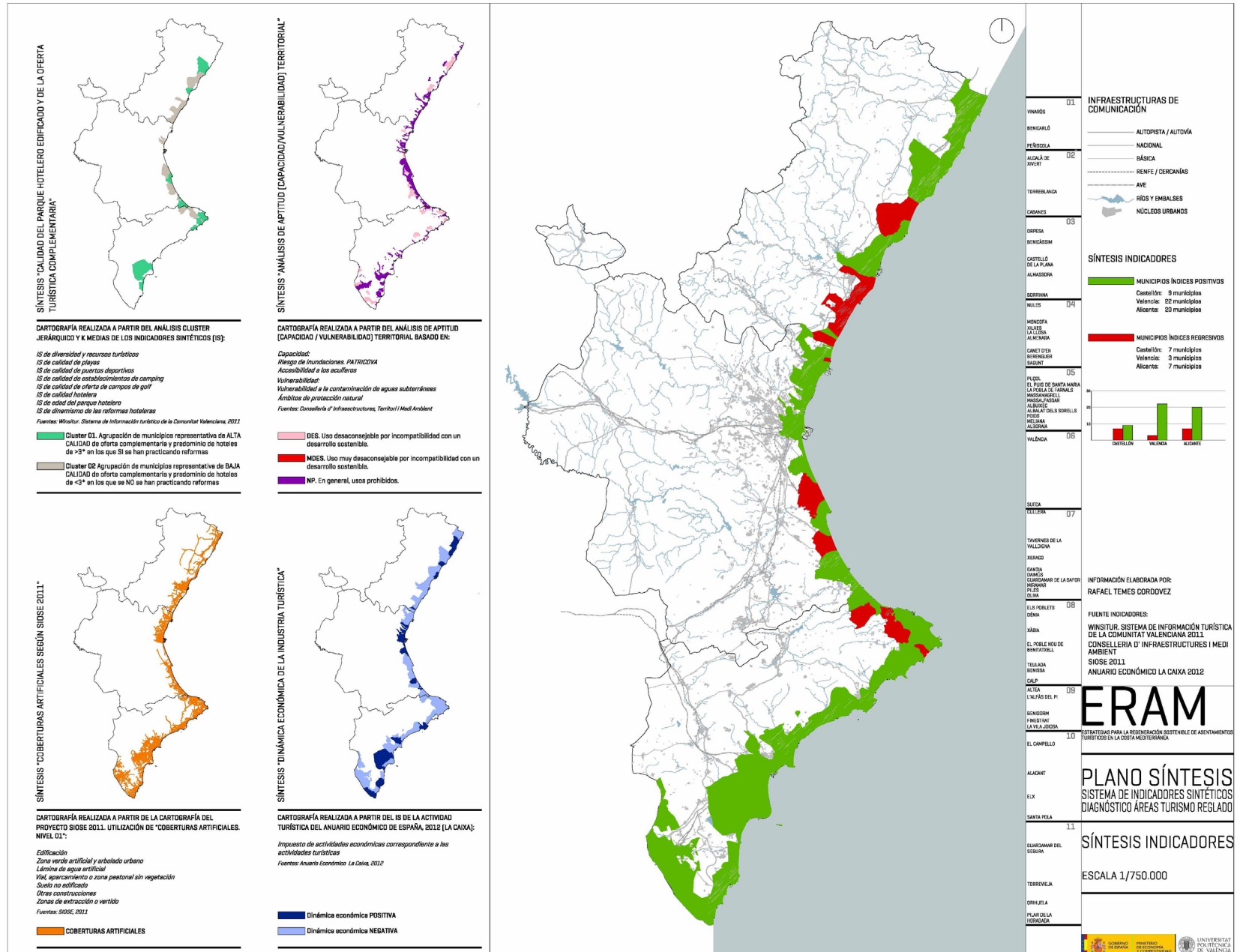
### 4 Conclusiones:

- El comportamiento de los municipios turísticos de la Comunidad Valencia es asimétrico entre sus 3 provincias, siendo la más afectada la de Castellón, seguida de Valencia y Alicante
- Este estudio debería ampliarse con el nuevo Plan de Riesgo de Inundación de la Comunitat Valenciana (PATRICOVA) en período de exposición pública, así como a partir de la valoración de la oferta de turismo residencial fundamental para entender el comportamiento turístico de la Comunitat Valenciana.
- El método empleado, de base cuantitativa, puede servir de referencia para realizar una valoración global del conjunto de la Comunitat Valenciana, sin bien debería completarse con una valoración cualitativa de los resultados

6. En una segunda parte de esta investigación en estos momentos en curso se está realizando la valoración con la oferta de turismo residencial

Imagen 34: Plano síntesis. Sistema de indicadores sintéticos diagnóstico áreas turismo reglado.

Fuente: Elaboración propia.



#### 4.4. Espacios verdes litorales.

El proyecto ERAM “Estrategias para la regeneración sostenible de asentamientos turísticos mediterráneos” (2012-2014) aborda el conocimiento del territorio litoral de Comunitat Valenciana con la identificación y análisis de las diferentes tipologías de asentamientos turísticos costeros considerando sus necesidades de regeneración urbana. Desde ellas, se pretende formular estrategias de proyecto de actuación futura que sirvan como modelo para la regeneración sostenible urbana y arquitectónica de las aéreas turísticas del litoral. La consideración de estas áreas como Espacios Verdes Litorales (EVL) pretende determinar la potencialidad de regeneración de los asentamientos turísticos desde la capacidad de transformación urbana que tienen las zonas verdes.

El territorio y el paisaje valenciano son considerados un recurso con valor patrimonial desde el año 2004 cuando se implantó la nueva Política de Paisaje de la Comunidad Valenciana. Con la definición de la Infraestructura Verde o Sistema de Espacios Abiertos, se integran todos los espacios no edificados de mayor valor medioambiental, cultural o visual, así como los conectores ecológicos y funcionales, en una red continua que garantiza una estructura del territorio. La Infraestructura Verde es una red interconectada formada por espacios abiertos (ríos, humedales, bosques, parques naturales, espacios agrarios, etc.) que conectan los ámbitos rurales interiores y centrales con las áreas urbanas del litoral. Este sistema de espacios conserva y mejora los principales valores naturales, culturales y visuales del territorio con lo que hacerlos compatibles con el desarrollo urbano y de las infraestructuras aporta, a su vez, nuevos valores a las áreas urbanas.

El Plan Estratégico Global de Turismo de la Comunitat Valenciana (2010-2020) se basa en ocho ejes estratégicos que son el resultado de un trabajo que ha integrado a todas las administraciones, municipios y al sector turístico. El plan recoge 28 programas de actuación con los que se pretende convertir el territorio valenciano en un producto competitivo en materia de turismo. El instrumento de gestión y planificación de la actividad turística es el Plan de Espacios Turísticos de la Comunidad Valenciana (PET) el cual concibe el territorio como el marco y primer recurso del sector turístico que debe desarrollarse bajo criterios de sostenibilidad. El PET plantea el sistema turístico desde una perspectiva territorial y, para ello, delimita el territorio valenciano en 21 espacios turísticos en los que define unas directrices generales y otras particulares.



Juan José Tuset.  
Grupo de investigación ERAM  
de la UPV ETSA

El análisis territorial de los Espacios Verdes Litorales realizado en la investigación ERAM ha evidenciado la multifuncionalidad del paisaje litoral y la necesidad de formular estrategias de diseño adaptativo capaces de presentar escenarios alternativos al actual. Así, a las cuestiones disciplinares propias de la ecología, economía, sociedad y percepción cultural y social del paisaje, el trabajo del arquitecto/urbanista ofrece “otra visión” complementaria en la que los nodos y conectores son indicadores de la capacidad de regeneración sostenible del territorio (Imagen 45).

La ciudad de vacaciones difusa (megapolis turística) en la que se ha convertido el litoral valenciano necesita de la integración de los espacios y sistemas ecológicos para la producción de áreas verdes urbanas multiescala que redefinan las relaciones presentes y futuras entre la ciudad, la naturaleza y el ciudadano con el fin crear un sistema de parques para el siglo XXI. La consideración del sistema de espacios naturales protegidos, como una red de nodos, impulsa el urbanismo verde como un nuevo paradigma del diseño urbano y arquitectónico de la ciudad postindustrial porque presenta diferentes modelos para abordar un desarrollo urbano sostenible.

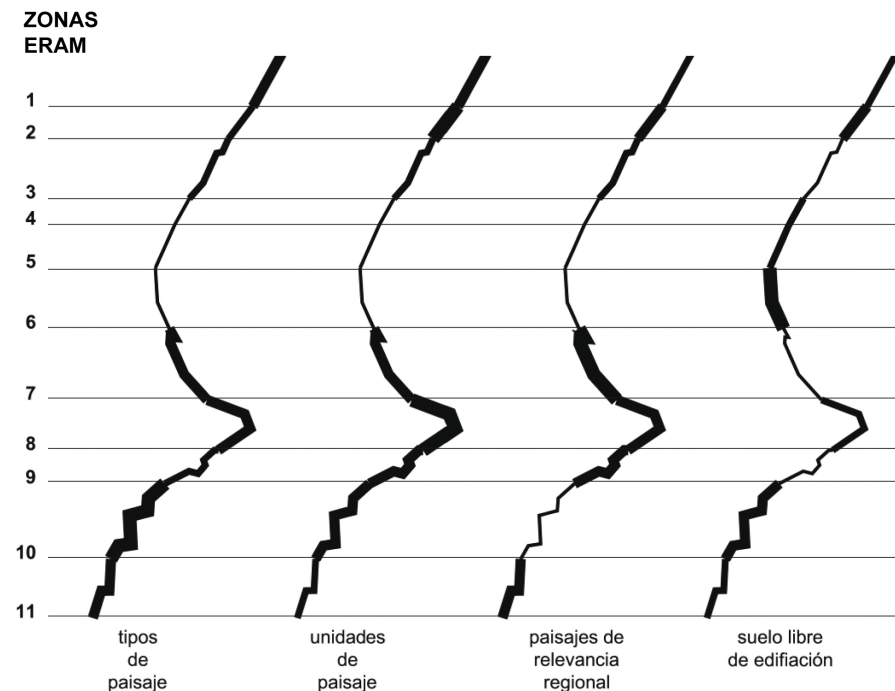


Imagen 35: Paisajes multifuncionales en las zonas ERAM. Fuente: Elaboración propia.

Los espacios naturales protegidos ofrecen una gran variedad de entornos y ecosistemas que son reservas de biodiversidad y zonas ambientales de gran potencialidad. Algunos de estos espacios forman un patrón territorial de espacios diversos que, en algunos municipios, desempeñan un papel fundamental. Potenciar la delimitación de este tipo de espacios (diversidad) y abordar su conectividad a nivel supramunicipal (corredores biológicos) permite acometer dos de los objetivos principales de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana para el año 2030.

La puesta en valor de la amplia red de vías pecuarias y caminos históricos permite el desarrollo del turismo local: algunos ejemplos de esto lo encontramos en Galicia, en el Pirineo Catalán y en la Comunitat Valenciana. Este modelo de gestión del territorio puede ser implantado en el litoral a través de la protección y conservación de las vías agropecuarias de los municipios litorales con la estrategia de reutilizar las infraestructuras históricas existentes para establecer una conexión entre los diferentes asentamientos turísticos o delimitar el territorio en los ámbitos agrarios y las áreas residenciales. La utilización de esta red secundaria de conectores de diferentes intensidades abre posibles formas de movilidad sostenible y de articulación municipal.

Las vías pecuarias, caminos históricos y sendas litorales, conforman una amplia red de conectores que hace posible la unión “a escala humana” de un asentamiento urbano con otras aéreas del municipio (interconexión funcional). Estas vías de tráfico lento permiten además en sus cruces puntos de conexión que conforman espacios territoriales que pueden emerger como nodos de singularidad: nuevas centralidades de diferentes escalas. Un ejemplo de este tipo de red lo observamos en las variadas rutas y senderos turísticos que existe en los parques naturales.

Los Espacios Verdes Litorales reconocen la capacidad de las aéreas turísticas para construir o preservar una identidad municipal/territorial a la vez que las hace ser parte integrante del paisaje multifuncional. La sostenibilidad urbana de los asentamientos turísticos maduros implica buscar la potencialidad de regeneración de los EVL a partir de la protección, conservación, recuperación o reconstrucción de nodos y conectores (Imagen 46). Esta estrategia de regeneración pretende reducir las tensiones y la fricción creadas por las complejas interacciones entre la industria turística, los visitantes, el medio ambiente y las comunidades que acogen a los turistas. Este enfoque del turismo sostenible trabaja por la viabilidad y la calidad a largo plazo de los recursos naturales y humanos aceptando que el crecimiento tiene algunos límites.



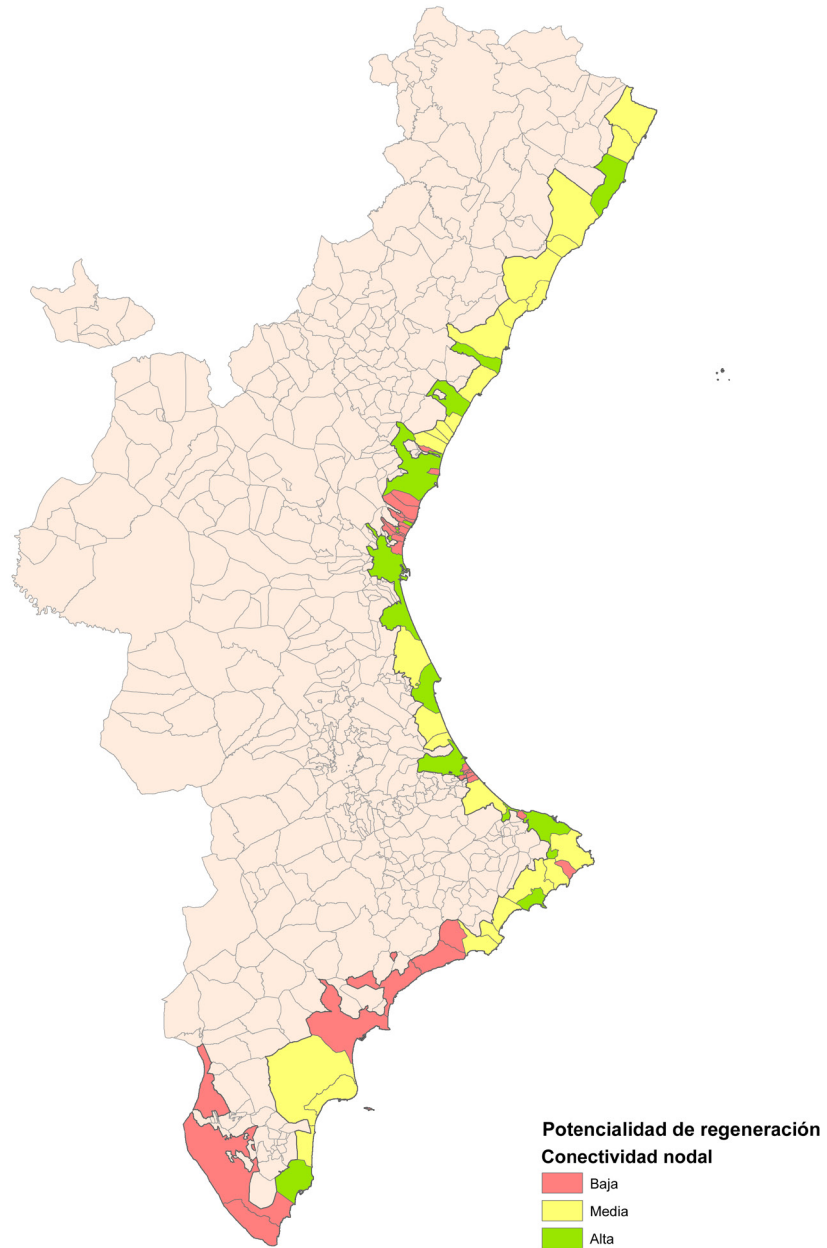


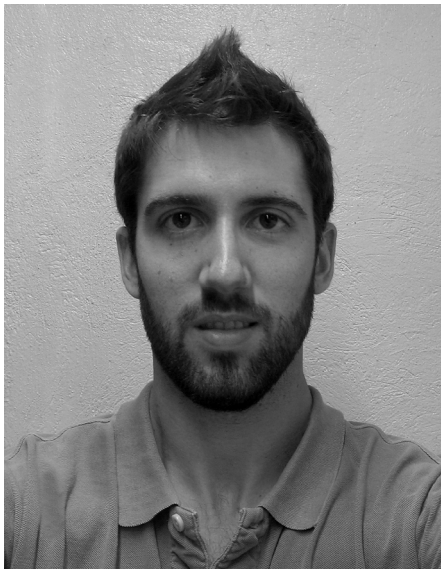
Imagen 36: Potencialidad de regeneración a partir de la conectividad nodal . Fuente: Elaboración propia.

## 4.5. Mapa tipológico de asentamientos turísticos de Cataluña. Transformación de enclaves obsoletos en espacios culturales<sup>7</sup>.

### 1. Introducción.

El grupo de investigación IAM, Investigaciones de Arquitectura Mediterránea, tiene como objetivo la investigación y difusión de la arquitectura en el litoral mediterráneo, en los ámbitos del territorio y de la edificación. Actualmente el grupo está desarrollando un proyecto de investigación I+D+I: “Estrategias para la regeneración sostenible de asentamientos turísticos en la costa mediterránea”, junto con la UPValencia.

El objetivo del proyecto consiste en desarrollar unas estrategias de intervención sobre ciertos elementos arquitectónicos, abandonados o en desuso, para que actúen como impulsores de la regeneración urbana y territorial en su entorno, desde criterios de sostenibilidad. Estas estrategias se definen a partir de la resolución de proyectos arquitectónicos concretos para, finalmente, poder ser utilizadas por las diferentes administraciones como criterios de actuación en otros casos parecidos, a lo largo de todo el litoral mediterráneo.



Xavier Martín  
Grupo de investigación  
IAM-ERAM (La Salle-URL)

### 2. Mapa tipológico

El proyecto se inicia con un primer análisis de la costa catalana en el que se detectan diferentes problemáticas. Estas se clasifican según tipologías, y se asigna un caso de estudio a cada una de ellas. Todos los ejemplos plantean deficiencias arquitectónicas y urbanísticas claras, que llevan tiempo sin solucionar, y que precisan de un ajuste funcional y constructivo así como de adecuación a la normativa actual. Su elección como caso de estudio reside en su posición estratégica en el territorio y en su capacidad para regenerar el tejido urbano o paisajístico que lo rodea.

El mapa índice (imagen 34) recoge en un único documento los distintos elementos que condicionan el litoral mediterráneo de Cataluña –topografía, paisaje, tejidos urbanos e infraestructuras-, en relación a los asentamientos turísticos. Esta localización se establece en una franja de 500 km de litoral y 20 km hacia el interior y establece las premisas para el desarrollo de los mapas tipológicos territoriales.

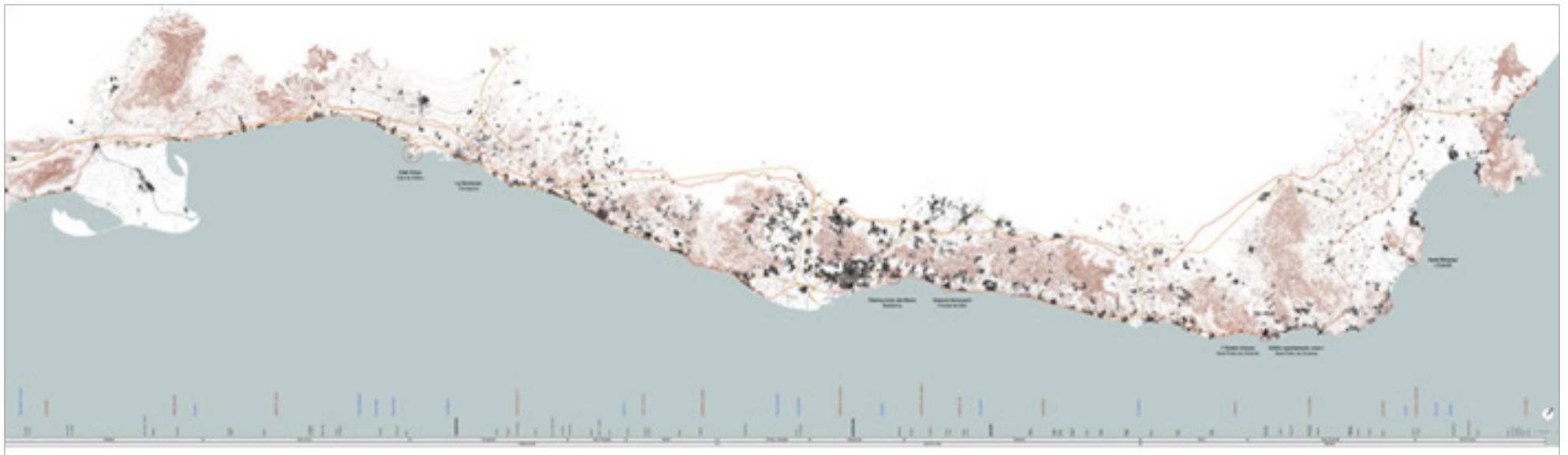
Fruto de la lectura cuidadosa del territorio, con especial atención a sus referentes históricos y culturales, los mapas tipológicos constituyen una valiosa fuente de información ya que relacionan directamente los casos de estudio detectados, dentro de su contexto de asentamiento turístico particular. Al mismo tiempo, mediante vuelos aéreos ordenados cronológicamente, estos mapas permiten reconocer la evolución de los asentamientos en los últimos 50 años.

Como resultado de la primera fase del trabajo se definen cuatro temáticas en las que se sitúan los diferentes casos de estudio detectados en el barrido a lo largo de la costa: Edificación residencial, Infraestructuras, Equipamientos y Paisaje. Sobre esta clasificación general se definen siete tipos de problemáticas, a las que se asocia un edificio o complejo edificatorio, todos ellos casos extremos o representativos, sobre los que se desarrollarán las propuestas. La selección se realiza atendiendo a su carácter turístico y a la capacidad de transformar el entorno en el que se sitúan.

7. Este trabajo ha sido realizado por Jordi Gordon Guerra, Xavier Martin Tost, Anna Martínez Duran, Anna Peguero Piquer

Imagen 37: Mapa índice de la costa catalana.

Imagen recogida en la ponencia de Xavier Martín.



### 3. Regeneración. Transformación en espacios culturales

Sobre cada caso de estudio se ha desarrollado una propuesta de regeneración consistente en un proyecto arquitectónico, que recoge desde el análisis del lugar hasta los detalles constructivos con planteamientos de eficiencia energética. Como ejemplo de regeneración, a continuación se muestra el caso concreto del puerto de Sant Feliu de Guíxols -Girona-, que se enmarca en la tipología de Transformación de enclaves obsoletos en espacios culturales.

La reordenación de los frentes marítimos en las poblaciones costeras contribuye a la dignificación de su imagen y a la apropiación de un espacio público privilegiado. El turismo asociado al clima mediterráneo precisa cada vez más de actividades de ocio y culturales, que deben poder desarrollarse en estos espacios de gran calidad paisajística, sin deteriorar su configuración.

El puerto de Sant Feliu de Guíxols es uno de los pocos en Cataluña que se mantiene como un espacio de acceso abierto a la ciudad. Las actividades industriales, pesqueras y náuticas se entremezclan con otros usos públicos potenciados desde el Ayuntamiento: la vía verde del Carrilet –que sigue el trazado del antiguo tren entre el puerto y Girona-, la vía ferrada de la Cala del Molí o el festival musical de la Porta Ferrada –en verano, uno de los de mayor tradición de la Costa Brava-.

Este caso de estudio se centra en el ámbito donde se celebra el festival: una gran explanada, protegida por un imponente acantilado y con vistas de gran interés sobre la bahía. Sin embargo, arquitectónicamente, es un lugar absolutamente desestructurado, con grandes aparcamientos en superficie y multitud de edificios de tamaño mediano desligados entre ellos, sin ninguna consideración por el contexto en el que se sitúan.

La propuesta pretende compatibilizar los usos náuticos y pesqueros con el disfrute público de este espacio, liberando la superficie de vehículos estacionados y dotándolo de carácter urbano. Para ello, se plantea un único edificio en estrecha relación con el entorno natural, que resuelve las múltiples circulaciones de peatones, coches y barcos. Su adaptación a la topografía permite albergar en planta baja el aparcamiento de vehículos y barcos -marina seca-, además de otros servicios náuticos (imagen 35). Para la celebración del festival de verano, se plantea la cubierta de este volumen como una grada enfrentada al mar: una gran plaza pública. Además, su actividad se puede extender para múltiples eventos a lo largo del año, poniendo en uso y valor el espléndido escenario que es este paisaje (imagen 36).

Imagen 38: Sección de implantación de la marina seca y el escenario en relación al puerto.

Imagen recogida en la ponencia de Xavier Martín.

Imagen 39: Perspectiva del espacio urbano en contexto con el museo del Carrilet y el club náutico.

Imagen recogida en la ponencia de Xavier Martín.





#### 4.6. Mapa tipológico de asentamientos turísticos de Cataluña. Reconversión de la industria hotelera en Sant Feliu de Guíxols<sup>8</sup>.

Queremos mostrar otra manera de regenerar, a través de la reconversión de la industria hotelera en las ciudades turísticas del litoral, relacionado con la ocupación de temporada que se encuentra en una situación de indefinición empresarial. Todo esto, debido a su obsolescencia e inadecuación a la demanda cambiante de los últimos años. Muchos de los hoteles construidos en el inicio del turismo de masas no han sido renovados y ofrecen hoy un producto desfasado, con consecuencias urbanísticas para la imagen de las ciudades de costa.

El objeto de estudio de esta tipología lo constituyen dos hoteles urbanos abandonados en Sant Feliu de Guíxols, actualmente en proceso de subasta pública y que, junto con los otros cinco de la misma propiedad, configuraban una parte muy importante de la oferta de plazas hoteleras de esta población histórica de la Costa Brava. Los que son objeto de reforma se sitúan en una manzana céntrica, en la Rambla del Portalet, para los que el ayuntamiento ha redactado unas condiciones especiales en una modificación del POUM vigente. Los edificios, en pleno casco histórico, han sufrido múltiples reformas y su estado actual es bastante precario. Las actuaciones van dirigidas a dignificar los hoteles, dotándolos de nuevas instalaciones, manteniendo las crujiás estructurales de muros de carga, el plano y la composición de fachada tradicional del entorno en el que se encuentran.

La regularización de la trama urbana se realiza con un gran patio interior. Este es en la tradición mediterránea el espacio que estructura, aporta orden y calidad ambiental a la arquitectura. El patio se abre a la ciudad a través delo porche de entrada a el hotel, incrementando así su gran importancia. La presencia de este espacio interior en esta investigación se valora sobre todo en las actuaciones en los edificios en casco histórico o en complejos formados por edificios dispersos. En ambos casos este espacio vacío, que se asocia a las circulaciones y espacios comunes, tiene suficiente capacidad para estructurar y aportar unidad formal a la rehabilitación.



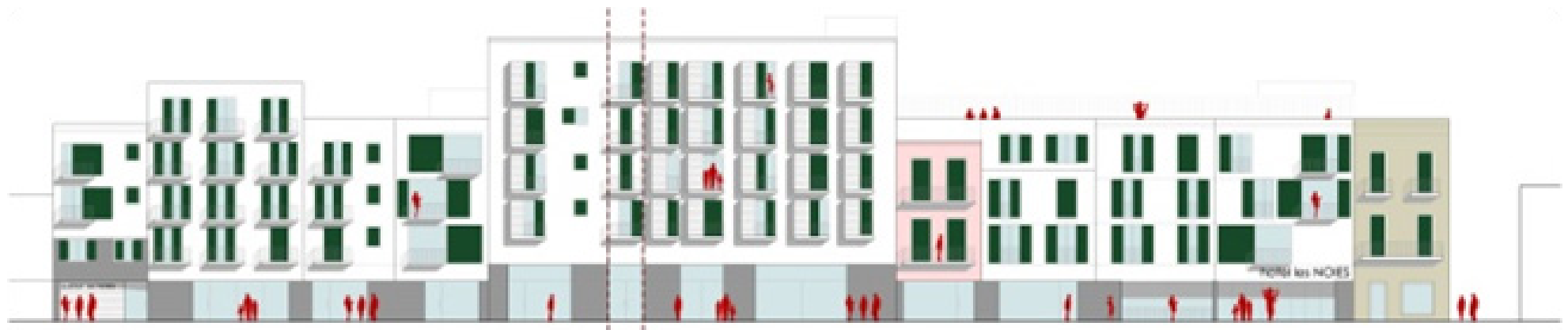
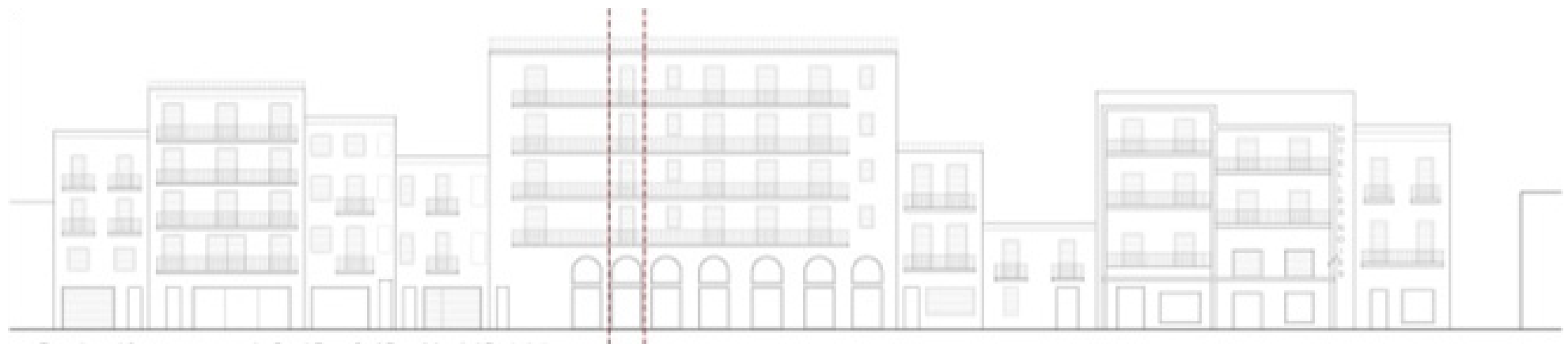
Jordi Gordon  
Grupo de investigación  
IAM-ERAM (La Salle-URL)

La planta baja y semisótano se destinan a usos comunes alrededor de este patio, y se disponen locales a las calles. Por tanto estamos hablando de tener una cota cero lo más pública y libre posible. Dicha es esa capa gruesa por la que se transita y desde la que se ponen en relación los edificios con los habitantes. La investigación prioriza la atención al peatón y usuario de la ciudad, motivo por el cual las plantas bajas, que se dilatan en semisótanos y altillos, hacia arriba y hacia abajo, se proponen abiertas, transparentes, accesibles, visual y físicamente. La misma operación conlleva ordenar el tráfico rodado, desvinculándolo de las circulaciones peatonales (Imagen 37).



8. Este trabajo ha sido realizado por Jordi Gordon Guerra, Xavier Martin Tost, Anna Martínez Duran, Anna Peguero Piquer

Imagen 40: Perspectiva hotel Rambla del Portalet.  
Imagen recogida en la ponencia de Jordi Gordon.



En la cubierta se sitúan espacios destinados al ocio, con vistas sobre la bahía, convirtiéndolas en espacios habitables a la vez que en mecanismos de control climático. Las circulaciones, que deben absorber las diferencias existentes entre forjados, se vinculan a los núcleos de circulación vertical, y a los espacios comunes en las diferentes plantas. Las habitaciones se adaptan a las diferentes crujiás que es otra de las pautas consistes en mantener la estructura original del edificio, valorando y reforzando sus características constructivas, solo modificándolas puntualmente para adaptarlas a los nuevos usos y si acaso para reforzar el orden y la unidad del edificio. Se trata de un principio elemental de sostenibilidad, que en los diferentes casos contempla el mantenimiento de estructuras de muros de carga, de piedra o ladrillo, de estructuras de hormigón o metálicas, incluso de complejos y atractivos sistemas de bóvedas a la catalana.

Las solicitudes de eficiencia energética y habitabilidad han cambiado desde la construcción original de estas obras. Ello implica una revisión de los sistemas constructivos y de acondicionamiento climático, que en la propuesta se resuelven priorizando los sistemas pasivos. Se adosa una solución ligera en fachada, que permiten ese control climático. Se facilita la flexibilidad para el usuario, con la superposición de filtros de carácter diverso, manteniendo la unidad compositiva del proyecto.

Se piensa en un hotel con un alto índice de temporalidad, con capacidad para ofrecer servicios a la ciudad durante todo el año. Con esta operación se dignifica una zona estratégica de la población y se mantienen las características del paisaje urbano del casco histórico, desde criterios de pura mediterraneidad (Imagen 38).

Imagen 41: Alzado desplegado hotel  
Rambla del Portalet, estado actual y  
propuesta.  
Imagen recogida en la ponencia de Jordi  
Gordon.

## 4.7. Trabajo Final de Máster sobre propuesta de regeneración turística del área de la Playa de San Juan de Alicante.

### 1. Introducción

El trabajo que aquí se presenta son los primeros resultados del Trabajo Final de Máster “Estrategias de regeneración urbana de destinos turísticos de costa maduros y puesta en valor de elementos propios de su arquitectura moderna. El caso de Playa de San Juan en Alicante.”

Tradicionalmente España ha sido un destino de sol y playa, que tuvo su desarrollo con boom turístico de los años 60, el fenómeno llamado turismo de masas (Pie, Volanova & Díaz, 2010)<sup>9</sup>. Esto supone que nuestras ciudades turísticas construidas en respuesta al turismo de masas de los años 60, tienen una antigüedad de unos 40 años y difícilmente contarán con la funcionalidad y prestaciones que hoy en día se requieren en los espacios turísticos. En otro orden de cosas, que las ciudades turísticas tuviesen su desarrollo en los años 60 nos brinda una oportunidad, la de identificar arquitectura racionalista de calidad en estos ámbitos turísticos. La puesta en valor de estos edificios que como patrimonio del siglo XX, puede convertirse en un acicate de la economía local y un elemento diferenciador frente a otros destinos.

Teniendo en cuenta la fuerte implicación que tiene el sector turístico en la economía española y asumiendo la antigüedad de nuestros destinos turísticos, se hace necesario plantear una reflexión sobre el futuro de las ciudades turísticas. Es el momento de plantearnos la regeneración urbana sostenible de nuestros destinos turísticos, asumiendo la naturaleza de su origen y reconociendo su patrimonio edificado como elemento diferenciador.

### 2. Objetivos generales.

El primer objetivo plantea la profundizar en la problemática de la obsolescencia y el envejecimiento de los espacios turísticos, concretando el caso en la Playa de San Juan de Alicante. Conocido el origen del área turística, se aborda el estudio del concepto de obsolescencia y envejecimiento urbano, tomando como punto de partida la tesis doctoral del profesor Rafael Temes “El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial” (Temes, 2007)<sup>10</sup>. El segundo objetivo abordado es efectuar un diagnóstico de la Playa de San Juan como área turística identificando los factores clave de la degradación que presenta, de cara a plantear futuras estrategias



Isabel Ruiz.  
Grupo de investigación ERAM  
de la UPV ETSA



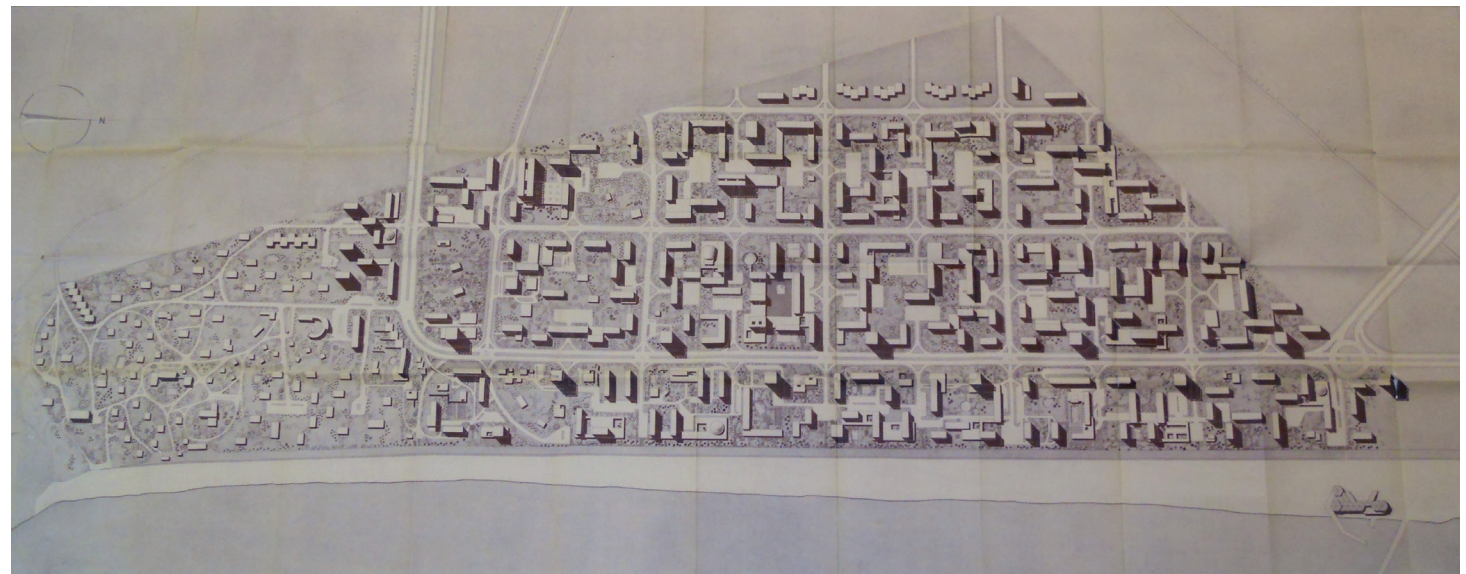
de regeneración sostenible. Para abordar este objetivo la primera tarea supondrá un análisis urbano de la Playa de San Juan tanto desde el punto de vista de sus espacios públicos como de sus edificaciones, identificando las manzanas de la zona que presentasen las mejores y las peores condiciones, al mismo tiempo que se señalaran aquellas en las que se considera óptimo llevar a cabo una operación de regeneración urbana.

El tercer y último de los objetivos que se plantean en este TFM, es el planteamiento de propuestas de regeneración urbana sostenibles encaminadas a mejorar la competitividad del ámbito turístico que nos ocupa. Para alcanzar este objetivo se establecen tres estrategias, la primera consistirá en la puesta en valor de los bienes patrimoniales propios de la arquitectura del siglo XX, que podemos identificar en la zona, empezando por la propia ordenación que dio origen al espacio turístico que hoy conocemos a la que se llamo, Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan, de Guardiola Gaya en 1959. La segunda la actuación sobre las Torres-Hito que Guardiola Gaya propondría en su ordenación de 1956 y la última de las estrategias propuestas, sería la implantación de un programa de sensibilización y divulgación que diese a conocer entre los usuarios y los turistas que visitan la zona, el valor patrimonial del espacio urbano que están disfrutando.

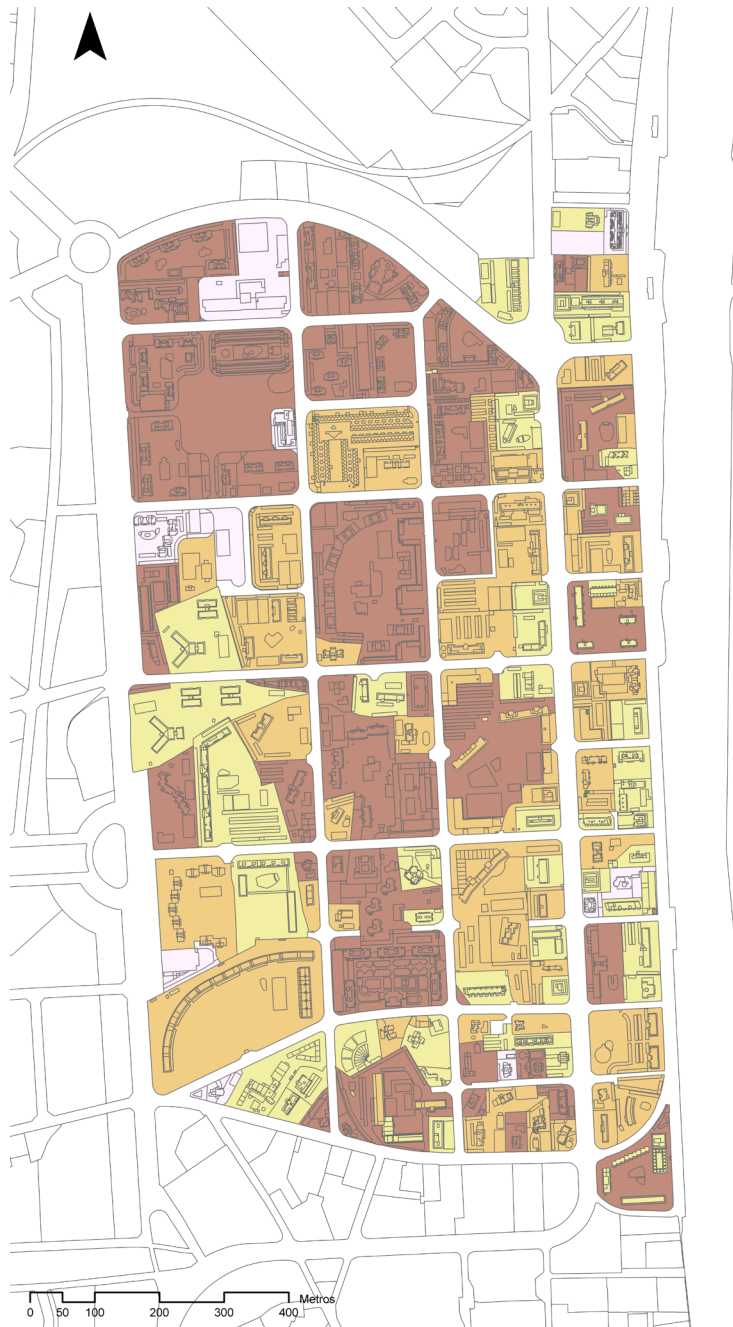
9. PIE, R., VOLANOVA, J. M., DÍAZ, P. (2010). Del Grand Tour al turismo de masas. Cuadernos del territorio [La Coruña] núm. 2, p. 57-67

10. TEMES, R. 2007. El tapiz de Penélope. Transformaciones residenciales sobre tejidos sin valor patrimonial. Tesis doctoral dirigida por E. Giménez Baldrés. Valencia: Departamento de Urbanismo, Universidad Politécnica de Valencia.

Imagen 42: Ordenación 1º Polígono de la Playa de San Juan, Guardiola Gaya 1959. Fuente: Archivo Municipal de Alicante. Legajo-8888-90-1/0. Imagen recogida en la ponencia de Isabel Ruiz.



Investigaciones derivadas del Proyecto ERAM



### 3. Primeros resultados

Para comprobar la vigencia de la Playa de San Juan como espacio turístico, se ha llevado a cabo el análisis urbano de la zona. Para lo que se estudiado la calidad del espacio y su edificación analizando parámetros tanto de funcionalidad, como de adaptación al planeamiento vigente y al previsto para la zona. Mientras que para comprobar la calidad de la Playa de San Juan como ciudad turística, se han planteado algunos estándares turísticos de referencia. La valoración de estos parámetros nos ha ayudado a comprobar la vigencia, como infraestructuras turísticas, tanto del espacio público y como de su edificación. El análisis urbano de la zona también, nos ha servido para establecer un ranking de valoración de las manzanas en función de los parámetros de análisis establecidos, permitiéndonos escoger una de ella para llevar a cabo una operación de regeneración urbana sostenible, la rehabilitación estructural, energética y funcional de la Torre Aisa.

### 4. Conclusiones:

En este trabajo se ha planteado el valor patrimonial de la propuesta urbana que dio origen a este ámbito turístico, la Ordenación del 1º Polígono de la Playa de San Juan, obra del arquitecto Juan Guardiola Gaya en 1959, que siguiendo los cánones del movimiento moderno apunta novedosas soluciones para su momento y propone para la zona, calidad espacial tanto en la composición de los volúmenes de sus edificaciones como en la composición de las manzanas. Este proyecto se considera, según algunos autores, como Fernando de Terán como un ejemplo claro de la pervivencia urbanismo del Movimiento Moderno, con innegable calidad dentro de su esquematismo y claridad formal (Terán, 2009)<sup>11</sup>. Hoy en día se conservan en la playa de San Juan las trazas principales de la Ordenación del 1º Polígono, el concepto de la edificación abierta y ocho de las diez torres-hito que propuso el arquitecto, jalonando la avenida principal de la propuesta. Con este trabajo se busca la protección y puesta en valor de este ejemplo del urbanismo del siglo XX, preservando de esta manera la memoria de la historia y razón de ser del área turística de la Playa de San Juan de Alicante.

Con la puesta en valor de los Bienes Patrimoniales propios de la Arquitectura del siglo XX, conseguiríamos reorientar los atractivos turísticos y conseguir una puesta en valor social y aprecio por el patrimonio arquitectónico del entorno incrementando la conciencia de los visitantes y vecinos de la zona. Mientras que con la propuesta de regeneración urbana planteada en la Torre Aisa conseguiríamos ampliar y diversificar la oferta turística alojativa, paliar la estacionalidad gestionando la ocupación de los apartamentos durante todo el año y mejorar las expectativas de negocio del sector turístico de la zona, colaborando de este modo en la dinamización económica de la Playa de San Juan.

11. TERÁN F. (2009). El pasado activo: del uso interesado de la historia para el entendimiento y la construcción de la ciudad. Madrid: Akal.

Imagen 43: Mapa de análisis de la antigüedad de la edificación en el ámbito de estudio de la Playa de San Juan, Alicante.  
Fuente: Elaboración propia. Imagen recogida en la ponencia de Isabel Ruiz.

Imagen 44: Mapa de análisis de los usos de la planta baja, en el ámbito de estudio de la Playa de San Juan, Alicante.  
Fuente: Elaboración propia. Imagen recogida en la ponencia de Isabel Ruiz.



## 4.8. La construcción de la imagen. El papel de la arquitectura en la propaganda turística oficial del litoral valenciano.

Introducción:

Ante el planteamiento de regeneración de destinos turísticos maduros, se hace necesaria una reflexión acerca de sus orígenes, el proceso de desarrollo, sus problemas y posibles vías de intervención. La propaganda turística oficial nos introduce en el contexto histórico que propició la generación y desarrollo de esos destinos, así como en la imagen que pretendían ofrecer al visitante. Ésta ha ido variando con el tiempo y conformando parte de la identidad de esos lugares. La propaganda turística no es sólo un documento que recoge la realidad de un destino en un momento, nos habla también de cómo éste quiere ser mirado e interpretado.

Los primeros folletos turísticos:

En una primera fase, cuando la actividad turística estaba reservada a las clases más adineradas de la sociedad, los folletos publicitarios se desarrollaron desde los organismos gubernamentales, no con una finalidad puramente comercial sino más bien como un catálogo de bienes materiales e inmateriales que trataban de inventariar la belleza de España y, en un segundo plano, atraer a los visitantes, procedentes de esas capas altas y cultas de la sociedad. Era pues, la identidad del lugar, sus características físicas, geográficas, climáticas, paisajísticas, su historia y su legado artístico y construido, la que convertía a un destino en digno de ser visitado. El edificio singular, la arquitectura tradicional y hasta la imagen urbana eran alabados con lenguaje retórico en los folletos, reproducidos en fotografías y convertidos en excusas para visitar ciudades con una consideración similar a la del paisaje.

La evolución de los destinos y su repercusión en la propaganda gubernamental.

Ya desde los años cuarenta del siglo XX, a medida que crece la oferta y la capacidad de alojamiento turísticos en nuestro país, se hace necesaria una función publicitaria que estimule el consumo de esa oferta garantizando su ocupación, ante la competencia de países como Francia e Italia. Los primeros carteles publicitarios representarán los elementos más valorados por el turista, con técnicas pictóricas que concentran elementos distantes cuya yuxtaposición en la realidad no siempre es posible, envolviéndolos en una atmósfera de idealización amable.



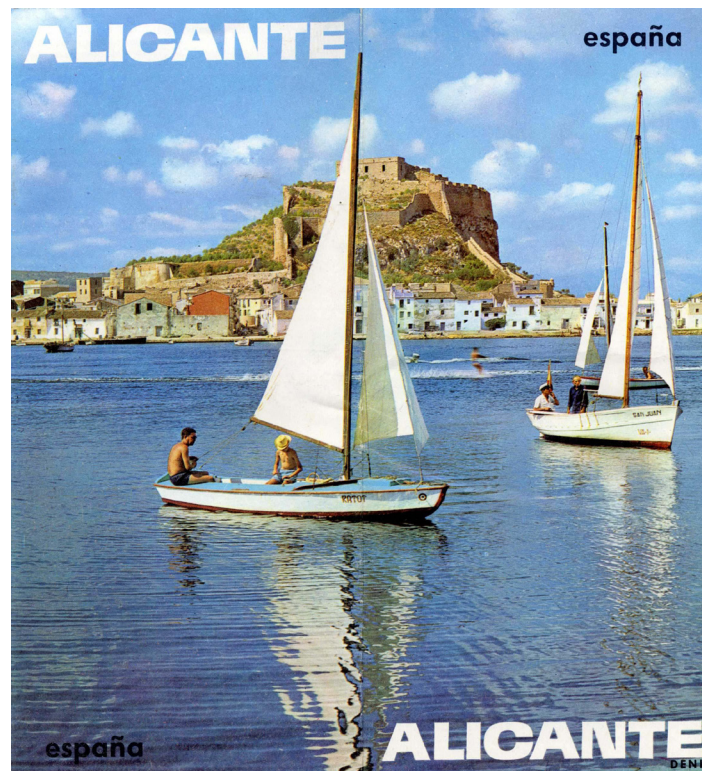
Alicia García.  
Grupo de investigación ERAM  
de la UPV ETSA

En décadas posteriores, con la inclusión de la fotografía, aparece una nueva tendencia publicitaria que, según J. Renau<sup>12</sup>, “va abandonando la expresión lírica y poética en la propaganda e imponiendo formas cada vez más directas y concretas en la representación de los objetos”. Pero, en contraposición, la realidad se torna más indomable en la representación conceptual.

Si inicialmente fueron el paisaje, la ruralidad y la tradición los que apelaban al espíritu curioso y romántico de los visitantes, durante la década de 1960 el desarrollo urbano, la modernidad, el automóvil y la embarcación de recreo son a su vez reclamos y consecuencias de un turismo de masas en los que ya no es la identidad sino la propia actividad turística el incentivo para continuar la espiral desarrollista. El turismo llama al turismo. A principios de los años setenta, la actividad, el desarrollo y la multitud son sinónimos del éxito de los destinos.

12. RENAU, J.: Función social del cartel publicitario, Valencia : Nueva Cultura, 1937 (Valencia : Tipografía Moderna), PP. 24-25.

Imagen 45: Colección de carteles y folletos del Centro de Documentación Turística de España, Subdirección General de Conocimiento y Estudios Turísticos. [www.iet.tourspain.es](http://www.iet.tourspain.es)





A mediados de los ochenta se produce un cambio de paradigma en el turismo, causado por los cambios en la motivación y el nivel de exigencia de la demanda. Como consecuencia, durante los últimos lustros del siglo XX y los inicios del siglo XXI, los destinos turísticos maduros han hecho esfuerzos significativos en su renovación, diversificación, introducción de la sostenibilidad y singularización, pero la propaganda turística oficial no siempre se ha hecho eco de tales acciones. En los últimos años se evitarán las panorámicas y se presentará una imagen más conceptual, que sintetice la oferta de múltiples destinos, paradójicamente en contra de esas políticas diferenciadoras. A partir de los años noventa del siglo pasado la arquitectura experimenta un nuevo papel protagonista: el de su construcción, ex profeso, para conseguir crear una determinada imagen que singularice los destinos frente a un mercado globalizado.



Imagen 46: Colección de carteles y folletos del Centro de Documentación Turística de España, Subdirección General de Conocimiento y Estudios Turísticos. [www.iet.tourspain.es](http://www.iet.tourspain.es)

Conclusiones:

La imagen, siempre parcial y manipulable, nos ha venido ofreciendo desde la propaganda gubernamental diferentes facetas del hecho turístico, dependiendo de la variable voluntad de los agentes implicados en él: los promotores (privados o instituciones) y los visitantes. A lo largo de los diferentes períodos, la materialización arquitectónica y urbana ha formado parte de la representación de los destinos turísticos, pudiendo ser idealizada, asumida, censurada... dependiendo del contexto histórico y social.

La situación de crisis nos obliga a una revisión de los principios y valores desatendidos por la actividad constructiva y turística hasta la fecha, en aras de satisfacer la demanda del mercado turístico como de los habitantes, presentes y futuros, del sobreexplotado litoral valenciano. La regeneración urbana se configura como uno de los mecanismos de intervención menos agresivo de los posibles, con capacidad para enfrentarse a los problemas de obsolescencia que no se han solucionado con la ocupación de nuevos suelos. Se trata, sin duda, de una transformación lenta. La imagen del destino y el papel de la arquitectura en el proceso de generación de aquélla están todavía por definir.



Imágenes 47: Colección de carteles y folletos del Centro de Documentación Turística de España, Subdirección General de Conocimiento y Estudios Turísticos. [www.iet.tourspain.es](http://www.iet.tourspain.es)

## 4.9. El Saler ¿ciudad de vacaciones? Análisis del Plan de Ordenación de Julio Cano Lasso.

“A principios de los (años) sesenta, el turismo empezaba a ser una gran realidad y era la esperanza y la tentación de riqueza de toda nuestra costa mediterránea. Los valencianos veían pasar de largo, con cierta envidia, el turismo hacia las playas de Alicante, o quedarse en las de Castellón, las llamadas Costa Blanca y Costa del Azahar, cuya promoción se estaba desarrollando ya a gran escala. Valencia contaba con las playas del Saler, ocho kilómetros de playa totalmente sin explotar, propiedad del Ayuntamiento, y se pensó con ingenuidad que esa era su gran baza a jugar para convertir a Valencia en un gran centro turístico, y participar así de la lluvia de millones”<sup>13</sup>.

Julio Cano Lasso

### 1. Introducción.

No es precisamente extensa ni variada la bibliografía que recoge información sobre el Plan de Ordenación del Saler redactado (por encargo previo de la empresa Terrenos de Valencia, S.A.) por los arquitectos Julio Cano Lasso, Vicente Temes Riancho, Luis Felipe Vivanco Bergamín y, el por entonces todavía estudiante de arquitectura, Carlos Ochoa, entre los años 1962 y 1965.

En cualquier caso, en todos los textos recopilados se hace referencia al mismo como “Centro Turístico Internacional”<sup>14</sup>, como “Conjunto Turístico de Lujo”<sup>15</sup> o también como “Centro Turístico de España en el Mediterráneo”<sup>16</sup>. Estas designaciones son una declaración de intenciones del objetivo pretendido: la creación de un complejo turístico de primera categoría capaz no sólo de dar solución a la demanda de la gran masa de público procedente de Valencia en días festivos, sino también de meter a la Costa de Valencia en la lucha por captar al turista (nacional e internacional) frente a sus competidoras directas, la Costa Blanca y la Costa del Azahar.

Ahora bien, si nos abstraemos deliberadamente de los parámetros sociales y económicos, y atendemos tan sólo a las características formales y conceptuales del Plan redactado por el equipo dirigido por el arquitecto madrileño Cano Lasso, estamos en situación de lanzar la hipótesis que da nombre al presente texto: ¿Podemos considerar el Plan de Ordenación del Saler como un exponente del modelo “ciudad de vacaciones”? Para ello, enumeraremos (la extensión del texto no nos permite su desarrollo) en primer lugar una serie de parámetros característicos del modelo



Ricardo Carcelén  
Grupo de investigación ERAM  
de la UPV ETSA



en cuestión, extrayéndolos del proyecto de la Ciudad de Reposo y las Vacaciones (Imagen 47) del Grupo de Arquitectos y Técnicos Catalanes para el Progreso de la Arquitectura Contemporánea (punto de origen en España y paradigma de este modelo de ordenación del ocio en el territorio), y extrapolaremos cada uno de ellos al caso de estudio que nos ocupa, el Plan de Ordenación del Saler (Imagen 48).

## 2. Definición del modelo.

Lanzada la hipótesis, toca definir los parámetros característicos del modelo ciudad de vacaciones. Como ya apuntábamos, tomaremos como señas identificativas y definitorias del modelo las enunciadas por el autor Roger Sauquet Llonch en su tesis doctoral<sup>17</sup> sobre la CRV del GATCPAC. Así, los parámetros a estudiar en nuestro caso de estudio serán los siguientes: asentamiento satélite, preservación paisajística, permeabilidad entre edificaciones y urbanización mínima (discriminando de este listado aquellos ajenos a características formales y conceptuales). A estos cuatro parámetros, añadiremos un quinto una vez analizadas las plantas generales de ambos conjuntos: la separación programática.

13. CANO LASSO, Julio. "Julio Cano Lasso. Arquitecto". Xarait ediciones, Madrid, 1980.

14. BANCO DE VIZCAYA. "Revista Financiera. Número extraordinario dedicado a Valencia". Mayo de 1966.

15. A.E.O.R.M.A. "El Saler. Datos para una decisión colectiva". Valencia, 1975.

16. AYUNTAMIENTO DE VALENCIA. "Plan General de Ordenación del Monte de la Dehesa". Valencia, 1963.

17. SAUQUET LLONCH, Roger. "La Ciutat del Repós y Vacances del GATCPAC (1931-1938). Un paisatge pel descans". Tesis doctoral. Universitat Politècnica de Catalunya, 2012.

Imagen 48: CRV: Plano de conjunto. AC nº7, 1932, 3T. Imagen recogida en la ponencia de Ricardo Carcelen.



### 3. Aplicación al caso de estudio.

Las dos primeras condiciones, la de asentamiento satélite y la de preservación paisajística están íntimamente relacionadas. No es de extrañar que, para la elección de los territorios donde emplazar estas “nuevas ciudades” destinadas al ocio y al reposo, se optase por ámbitos próximos a los núcleos principales (aunque claramente apartados), y siempre caracterizados por los encantos de la naturaleza. En el caso que nos ocupa, el territorio elegido para el desarrollo del plan se encontraba apenas 10 kilómetros al sur del núcleo urbano de la ciudad de Valencia, satisfaciendo así su condición de asentamiento satélite. Aquí nos encontramos con el Saler, en pleno corazón del Parque Natural de la Albufera. El proyecto de Cano Lasso prometía una ocupación que permitiese por un lado la máxima liberación de suelo, procurando en la medida de posible no interferir con la pineda, y por otro la estabilización de las dunas que caracterizan el paisaje.

Introducido ya el parámetro de la ocupación mínima, lo ligaremos al de permeabilidad entre edificaciones. Así, los tipos de edificación que conformaban el Plan del Saler se ajustaban a la perfección a ambos, mediante la propuesta de edificación aislada. Un sistema de trazados laberínticos sin tránsito rodado se encargaba de tejer las conexiones entre edificaciones, relegando el tráfico rodado a un eje principal que recorría la ordenación por el interior, hasta llegar al corazón de la “nueva ciudad”.

Imagen 49: Plan de Ordenación del Saler: Plano de conjunto. Archivo Estudio Cano Lasso. Imagen recogida en la ponencia de Ricardo Carcelen.





Por último, encontramos también en el Plan del Saler esa separación programática que incorporábamos al listado de parámetros. Así, al igual que en el proyecto de referencia de la CRV, podríamos establecer una separación del programa en diferentes sectores: el sector norte, destinado a satisfacer las necesidades del baño y ocio diario, y el sector sur, que se divide a su vez en tres zonas en función del carácter de los mismos. La primera de ellas, sería la zona residencial, donde se planteaban desde viviendas de tipo unifamiliar (aisladas en parcelas privadas o agrupadas con escalonamientos en diferentes niveles); hasta aquellas de tipo colectivo (en bloque de 10 plantas o torre de 15 alturas). La segunda, sería la del centro principal, que hacía las veces de gran centro cívico-cultural. Representaba la apuesta más ambiciosa de toda la propuesta (Imagen 49). Por último, y al sur de la anterior, se definía la tercera zona como un centro secundario, que hacía las veces de centro internacional.

#### 4. Conclusión.

La conclusión a la que nos lleva la ampliación de este estudio, aquí claramente resumido por razones obvias de espacio, es la de incluir el Plan de Ordenación del Saler de Cano Lasso (el proyecto original) como caso de estudio de la tesis doctoral sobre el modelo “ciudad de vacaciones” como estrategia de ordenación del ocio en el territorio que está desarrollando el autor que firma este texto.

Imagen 50: Plan de Ordenación del Saler:  
Foto de la maqueta. Archivo Jordi Brunet.  
Imagen recogida en la ponencia de  
Ricardo Carcelen.



## Capítulo 5 \_Resumen y conclusiones del Proyecto ERAM

Los apuntes de unas jornadas difícilmente pueden transmitir, más allá de su contenido explícito, la expresión implícita de la voluntad de los organizadores y la transferencia de conocimientos y experiencias personales de los ponentes que en ellas se producen. En esta ocasión, con las jornadas realizadas se ha querido abrir un espacio de reflexión y debate sobre la intervención en una realidad urbana singular y compleja, las áreas turísticas maduras, que afecta en mayor o menor medida a la estructura urbana y territorial de las regiones españolas receptoras de turismo de sol y playa, y de forma especial a la Comunitat Valenciana.

Como se ha querido reflejar en su título, no ha sido objeto de debate en las jornadas una revisión del modelo turístico y de desarrollo que ha dado lugar a la existencia de estos asentamientos de uso principalmente turístico; no tiene sentido en la medida de que los asentamientos turísticos son una realidad indiscutible a lo largo de la costa española desde mediados del siglo pasado y, por lo tanto, lo que corresponde al momento presente es definir modelos de intervención en esta realidad con el fin de subsanar sus carencias, reducir sus impactos indeseables y extraer todo su potencial de generación de riqueza. Las ponencias de los alcaldes de los municipios de Altea, Calpe y Torrevieja, han permitido destacar en qué medida condiciona esta realidad la gestión diaria y la acción política en estos municipios.

Debe de formar parte del debate sobre modelos de intervención, atendiendo a las distintas ponencias, la indisoluble relación entre el uso de estos asentamientos turísticos y la economía de las comarcas en las que se ubican, así como el condicionamiento que la estructura urbana y edificatoria de estos asentamientos tiene sobre las posibilidades de definición de nuevas estrategias territoriales de desarrollo turístico. No se trata, por lo tanto, de un debate inocuo desde el punto de vista del modelo productivo y económico de las regiones afectadas, manifestándose tensiones entre los intereses de distintos actores económicos, principalmente en el ámbito del turismo reglado y el turismo residencial, así como situaciones de dependencia que obligan a actuaciones integrales que coordinen estrategias entre modelos turísticos y la planificación de intervenciones urbanas. Como señaló acertadamente el profesor Simancas, “La renovación turística ha de entenderse desde la transformación del producto ofertado para direccionarlo a los mercados que más rentabilidad pueden aportar, apostando por un turismo de calidad y sostenible”.



Atendiendo a la antigüedad de los principales asentamientos turísticos que se desarrollaron en los municipios de nuestras costas, se manifiesta la necesidad de intervención con el fin de revertir la degradación del entorno urbano y el deterioro acelerado de los inmuebles. Así mismo, queda patente que los mecanismos dinamizadores de la transformación y renovación urbana y edificatoria son sustancialmente distintos de los que tradicionalmente se utilizan para actuar en zonas urbanas consolidadas de uso de primera residencia, adquiriendo en este caso un papel preponderante la consecución de rentabilidades económicas directas o indirectas de las intervenciones. Como es evidente, la intervención en estas áreas debe de afectar tanto a la estructura y dotaciones urbanas como al propio parque residencial colectivo y privado. Pero más allá de este entorno cercano, los planes de intervención deben de afectar y poner en valor las cualidades patrimoniales y paisajísticas de todo el territorio circundante, con el fin de que ese territorio pueda seguir siendo sustento en un futuro de una actividad turística generadora de riqueza, sostenible y respetuosa con los valores de la sociedad en la que se desarrolla.

Luis Esteban Domínguez Aribas  
Director Gerente del Instituto Valenciano de la Edificación

Anexo Fotográfico











Estrategias para la regeneración sostenible de asentamientos turísticos en la costa mediterránea Resultados del proyecto de investigación ERAM  
Anexo fotográfico







En agradecimiento a todas las personas que han colaborado en la organización de estas jornadas y sin cuyo trabajo estas jornadas no hubieran sido posibles. En especial a:

Marilda Azulay Tapiero  
Luis Esteban Dominguez Arribas  
Pepa Esparza Narbona  
Cesar Jiménez Alcañiz  
Vicente Más Martínez  
Jordi Salvat Calvo  
Begoña Serrano Lanzarote  
Rafael Temes Córdovez  
Juan José Tuset Davo





MINISTERIO  
DE ECONOMÍA  
Y COMPETITIVIDAD