

CUANDO FALLA LA GOBERNANZA TURÍSTICA: ANÁLISIS DEL CONFLICTO DE LA RENOVACIÓN DEL HOTEL MASPALOMAS OASIS (ISLAS CANARIAS, ESPAÑA)

Moisés R. Simancas Cruz

Universidad de La Laguna, Observatorio de Renovación Turística

msimancas@ull.es

RESUMEN

La renovación, física y funcional, de los alojamientos turísticos se revela como clave no sólo para su reposicionamiento competitivo, sino también para el del propio destino/área turística donde se ubican. Sin embargo, su materialización presenta una elevada complejidad, sobre todo cuando surgen conflictos entre los agentes, públicos y privados, implicados en la misma. La gobernanza turística se plantea como la herramienta adecuada para crear los espacios y cauces necesarios de participación y consenso entre los múltiples y diversos intereses y expectativas. Con el fin de aportar un contenido empírico, nos basamos en el conflicto surgido con el proyecto de sustitución edificatoria en el mismo emplazamiento del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis (Islas Canarias, España). Se pretende analizar los factores que están impidiendo su ejecución desde la hipótesis –a demostrar– de que el principal problema es la falta de una adecuada gobernanza.

PALABRAS CLAVE: alojamiento turístico, captura del regulador, competencia empresarial, gobernanza turística, ordenación del territorio, renovación edificatoria.

ABSTRACT

The renovation of the tourist accommodation is revealed as a key process not only of any strategy to its competitive repositioning, but also of tourism destinations/areas. However, its realization has a high complexity. The tourism governance is seen as an appropriate tool to create the spaces and necessary and appropriate channels of participation and consensus among stakeholders. In this paper we rely on the conflict of the remodeling and replacement edification in the same location of the Riu Grand Palace Maspalomas Oasis Hotel (Canary Islands, Spain). We analyze the factors that are impeding its implementation since the a hypothesis that the main problem is the lack of good governance.

KEYWORDS: tourist accommodation, regulatory capture, business competition, tourism governance, planning, tourism renovation building.



1. INTRODUCCIÓN

La obsolescencia de los establecimientos de alojamiento turístico de las áreas turísticas del litoral resulta un rasgo inherente a la mayoría de los destinos/áreas turísticas que Knowles y Curtis (1999) denominan como «de segunda generación». Ésta conlleva la merma de la experiencia turística que proporciona y, por tanto, una pérdida de capacidad de atracción y cuota de mercado respecto a sus competidores, con el consiguiente impacto sobre los principales indicadores del negocio turístico y de la rentabilidad empresarial (número de pernoctaciones, estancia media, gasto e índices de ocupación, ingreso medio diario por habitación disponible, etc.), así como su salida del mercado si dicha situación de obsolescencia se prolonga.

Considerando que tales establecimientos constituyen verdaderos «activos» del sistema turístico, su regeneración constituye un elemento clave. Ésta incluye tanto las intervenciones sobre elementos más relacionados con la operativa y la funcionalidad (modelo de negocio, esquema organizativo, formas de segmentación, canales de venta, etc.), es decir, el *software*, como actuaciones físicas (edificatorias) sobre el *hardware*. Lo que se pretende es lograr un cambio de paradigma en el sentido que daba Kuhn al término y, por ende, una transformación total del modelo alojativo, procediendo a su «reconversión» y «reorientación» e incluso, en los casos extremos, «reinención». Estas operaciones han sido analizados, entre otros, por Chinchilla (2009), Dorta (2013), Dorta, Simancas y García (2011), Duro (2012), González, León y Padrón (2006), Llorca y Sosa (2010), Simancas (2010, 2011 y 2013), Simancas y Dorta (2010) y Yepes (1996).

Trascendiendo las actuaciones de rehabilitación edificatoria (física), que comprende la obra menor o de estricto mantenimiento y ornato (conservación), las actuaciones edificatorias se concretan en dos tipos en función de su intensidad e impacto, entendido como un cambio. Por un lado, aquéllas que, aprovechando los elementos estructurales y accesorios del edificio, implican, como mínimo, la modernización y mejora estética (ornato), y como máximo, aquéllas que, manteniendo las características tipológicas y funcionales básicas del inmueble, implican una modificación en profundidad de los elementos menos duraderos (instalaciones, pavimentos, acabados, carpinterías interiores y exteriores, sanitarios y otros) de las unidades alojativas y de los espacios comunes (Simancas, 2010). Por otro, las que implican la demolición y reconstrucción (sustitución) de los establecimientos en la misma o en otra parcela (Simancas, 2011).

Sin embargo, la materialización de estas actuaciones tiene una elevada complejidad. Entre las múltiples razones (técnicas, normativas, de viabilidad económica, etc.), encontramos los conflictos que pueden surgir entre los actores, públicos y privados, implicados en el proceso. Desde este punto de vista, la propia naturaleza de cualquier política, programa o proyecto de renovación física, tipológica y funcional de los establecimientos de alojamiento turístico la convierte, al menos en teoría, en un ámbito especialmente interesante para observar el concepto de «gobernanza turística», entendido como un proceso permanente y cooperativo que supone una implicación y un diálogo intenso y continuo entre las múltiples y diversas partes interesadas (*stakeholders*). Por tanto, presenta una gran potencialidad para avanzar en la gobernabilidad del turismo. En la medida en que esta última, entendida como un atributo del arte de gobernar, se afianza cuando se asienta en normas, reglas, valores, etc., formales e informales, la gobernanza



del destino turístico se revela como una herramienta analítica y descriptiva esencial para que aquélla se dé (Barbini *et al.*, 2011; Bramwell, 2011; Bramwell y Lane, 2011; Bruyn y Fernández, 2012; D'Angella, De Carlo y Sainaghi, 2010; Duran, 2013; Merinero y Pulido, 2009; Nordin y Svensson, 2005; Organización Mundial del Turismo, 2010; Pulido y Pulido, 2013; Sautter y Leisen, 1999; Song, Liu y Chen, 2013; Velasco, 2008 y 2010; Zhang, 2011).

Ambos términos, *gobernanza* y *governabilidad*, tienen contenidos semánticos distintos pero complementarios, no siendo excluyentes: mientras la primera incide, en especial, en la capacidad del sistema político para generar confianza, en cuanto permite alcanzar consensos y soluciones a los conflictos, con lo que se refuerza la legitimidad del sistema (Velasco, 2008), la segunda, entendida como el arte de gobernar, posibilita un nuevo estilo de gobierno y un avance en el desarrollo de políticas turísticas y territoriales (Velasco, 2010), al revelarse como distinto del modelo de control jerárquico y caracterizado por un mayor grado de cooperación y por la interacción entre los actores privados y públicos. No obstante, a pesar de estas potencialidades, la gobernanza se está planteando, en los pocos casos llevados a la práctica, más como una metodología, a modo de declaración de intenciones, que como un proceso real y aplicado, con resultados concretos y mensurables.

El principal objetivo de este trabajo es describir el conflicto surgido con el proyecto de sustitución edificatoria en el mismo emplazamiento del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis, ubicado en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, en el sur de Gran Canaria (Islas Canarias, España). Se pretende analizar los factores que están impidiendo su ejecución desde una doble perspectiva: por un lado, las decisiones técnico-políticas tomadas (governabilidad), así como los marcos jurídico-institucionales, estructuras, sistemas de conocimientos y mecanismos de participación de los diferentes actores locales (gobernanza); y por otro, las presiones y respuestas de estos últimos a las formas en que la responsabilidad y el poder político se ha ejercido. Para ello se ha optado por el enfoque de análisis de contenido o de correlato, de modo que el sujeto de observación de la investigación ha sido el proceso mismo y sus diversos momentos temporales, profundizando en el conjunto de elementos estructurales que han conformado al conflicto (causas, componentes, objetivos y acciones). Con ello pretendemos aportar algunas claves para su comprensión y la toma de decisiones acerca de su solución.

2. LA EVOLUCIÓN DEL CONFLICTO DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN DEL HOTEL RIU GRAND PALACE MASPALOMAS OASIS

2.1. LA PRIMERA FASE DEL CONFLICTO: LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN DEL HOTEL RIU GRAND PALACE MASPALOMAS OASIS

El Hotel Maspalomas Oasis se proyectó en 1965 por los arquitectos José Antonio Corrales y Ramón Vázquez Mozelún, a propuesta y en colaboración con Manuel de la Peña, por encargo y con los fondos propios de Alejandro del Castillo y del Castillo Manrique de Lara, el VII conde de la Vega Grande de Guadalupe,



a través de su empresa Amurga. Ubicado en un solar que el conde reservó para su propia explotación (Hernández Gutiérrez, 1987), es el primer establecimiento de alojamiento turístico que ocupó el margen oriental de la desembocadura del barranco de Fataga, en el entorno denominado «Oasis de Maspalomas», constituido por un humedal (La Charca) y un palmeral, el cual va a conformar prácticamente en su totalidad los jardines del Hotel (figura 1). Inaugurado en 1968, fue el segundo establecimiento hotelero construido en el sur de Gran Canaria y el segundo de cinco estrellas de toda Canarias; la intención fue que, a través de los servicios prestados, su diseño arquitectónico y su decoración, se convirtiera en una referencia del «lujo», equiparable sólo, en aquel momento, al Hotel Santa Catalina de la capital insular (Hernández, 2010).



Figura 1. Plano de situación del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis.

Cuando la familia Del Castillo cayó en una crisis de liquidez, el Hotel pasó a ser propiedad de Pedro Pueyo (Grupo Oasis), exsocio de Banesto en la etapa de Mario Conde. En 1994, pasó al Grupo Santander, al formar parte del acuerdo de liquidación de la deuda del Grupo Oasis, tras un largo proceso de litigios; durante ese período, el Hotel estaba explotado por el turoperador TUI (Touristik Union International), que tenía un contrato hasta el año 2000. En 1995, el Grupo Santander lo puso a la venta, por un precio de salida de 8.000 millones de pesetas. En 1997, la entidad Riu Hoteles, S. A. (49% capital de TUI, 51% capital de la familia Riu), ya presente en este ámbito territorial, adquirió el inmueble, convirtiéndolo en Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis,

procediendo a su renovación parcial en 1998. En ese mismo año, Marenma, S. A. también le vendió los terrenos ocupados por los jardines.

En el marco de la actual política estratégica de Riu de renovación de sus establecimientos hoteleros en el sur de Gran Canaria –Riu Don Miguel (2012), Club Hotel Riu Gran Canaria (2013) y Riu Palace Meloneras (2014)–, tras el verano de 2012 se presentó el proyecto del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis, elaborado por el arquitecto Francisco Hernanz. Se trata de una renovación edificatoria que conlleva la «reutilización» del espacio turístico privado, en cuanto implica la demolición total del edificio y la construcción de un nuevo hotel de cinco estrellas en la misma parcela. Esta actuación implica una serie de cambios respecto al establecimiento actual (tabla 1).

TABLA 1. PRINCIPALES CAMBIOS DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN DEL HOTEL RIU GRAND PALACE MASPALOMAS OASIS

	ACTUAL	PROYECTO
Número de plazas	633	915
La superficie media de las habitaciones (m ²)	32	42
La superficie ocupada por la edificación (m ²)	10.509	9.815
Superficie del hotel (m ²)	27.025	39.515
Fachada frente al mar (metros)	215	112
Porcentaje de habitaciones que cumplen con el estándar de tamaño mínimo de la unidad de alojamiento fijado en el Decreto 142/2010 (28m ²)	25	100
Plazas de aparcamiento	20	172

Aunque no existe una relación directamente proporcional entre antigüedad y obsolescencia (González, León y Padrón, 2006), esta propuesta de renovación pone de manifiesto que el Hotel presenta un cierto grado de *old-fashioned* (pasado o fuera de moda). Este no surge necesariamente por un mal funcionamiento de su gestión, sino porque su modelo de negocio, utilidad, funcionalidad o tipología edificatoria se vuelven insuficientes o superados por los gustos, motivaciones y exigencias de la demanda, que se dirige hacia el postfordismo (Argarwal, 2002). Así, Riu ha planteado un proyecto que pretende lograr una serie de objetivos.

En primer lugar, construir un establecimiento alojativo que se adecúe a las actuales tendencias del mercado, con el consiguiente impacto positivo sobre indicadores como el ADR (Average Daily Rate o Tarifa Media Diaria) y el RevPAR (Revenue per Available Room o Ingresos medios por Habitación Disponible). Del mismo modo, se dirige a la incorporación al mercado de un establecimiento turístico que debe servir de referencia y dotar de prestigio a esta área turística e incluso al destino. En este sentido, supone romper una situación paradójica que se está dando en la mayoría de las áreas turísticas: mientras que las urbanizaciones turísticas más recientes «colonizan» nuevos espacios, las más antiguas, con peores condiciones de explotación y competitividad, se localizan en los sectores de litoral más privilegiados desde el punto de vista del potencial turístico.



En segundo lugar, el hecho de que se opte por la sustitución *in situ* se debe a que el actual establecimiento no se adecúa a la normativa técnica y urbanística vigente. Así, no tiene capacidad física para adaptarse al Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, o al estándar mínimo de m² de parcela/plaza turística y los parámetros relativos a las infraestructuras y los equipamientos, la edificabilidad y las alturas del Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero, por el que se regulan los estándares turísticos. Así, la adecuación del proyecto de renovación a los estándares turísticos contemplados en el Decreto 142/2010 explica el incremento de la superficie del edificio, 39.515 m² de los 55.816 m² que, según la información catastral, miden la parcela; a pesar de ello, el proyecto se queda por debajo del grado de ocupación (15%) y la edificabilidad (0,60 m²/ m²) que la normativa vigente de planeamiento urbanístico le permite (25% y 0,65 m²/ m²).

Otra intención de Riu es corregir los problemas edificatorios del establecimiento actual, como que da la espalda al palmeral del Oasis, de modo que la entrada principal se hace a través del mismo —a diferencia de lo que hubiera sido lógico, siguiendo las normas tipológicas, ésta no se proyectó desde el frente costero, sino que se ubicó en el lado opuesto al mar—, o que sus habitaciones miran al mar, a la plaza de la entrada o unas a las otras, a la vez que todas las zonas comunes (recepción, salones, comedores, bares, etc.) lo hacen hacia el atrio central. Se trata, por tanto, de solventar el modelo cerrado que caracteriza al Hotel, propio de las obras de Corrales y Molezún, y que no aprovecha los recursos ambientales, paisajísticos, etc., de la zona donde se ubica. Por el contrario, Francisco Hernanz propone un diálogo entre el palmeral y los espacios comunes del complejo alojativo, en un intento de aprovechar su privilegiada localización. Para ello modifica la planta original del edificio: del eje del cuerpo de la composición original paralelo al litoral (a), se propone un edificio lineal, a modo de figura geométrica regular, en forma de «L» (b), desplazada hacia el oeste de la parcela (figura 2). Este esquema lineal de la morfología permite que un gran número de habitaciones tenga vista hacia al palmeral y un aprovechamiento de la iluminación natural. Asimismo, conlleva una distribución espacial de los elementos físicos, que posibilita la concentración de los distintos procesos productivos del agregado turístico, en coherencia con la tendencia de que los nuevos establecimientos contengan un amplio, diverso, innovador, especializado y diferenciado conjunto de productos y servicios integrados. Bastante fiel a la idea schumpeteriana de innovación, este modelo edificatorio se planteó como una de las *innovaciones de arquitectura* definidas por Hjalager (2002), al dirigirse no sólo a cumplir con las necesidades de su cualificación, sino también en la relación con los clientes, incorporando elementos que hacen que, en coherencia con la actual tendencia, lo intangible e inmaterial se convierta en un factor de competitividad.





Planta del edificio original (a).



Planta del proyecto de renovación (b).

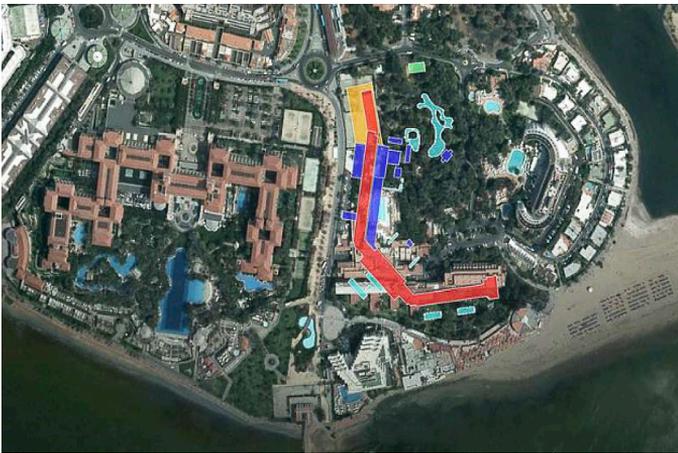


Figura 2. Cambios en la planta del establecimiento original respecto al proyecto de renovación propuesto. Fuente: Riu Hoteles, S.A.

Lo mismo sucede con los «defectos» consolidados con el desarrollo territorial de este ámbito territorial. Cabe destacar que los autobuses no pueden maniobrar en la plaza de Las Palmeras o que las zonas de servicio (muelles de carga y descarga, cuartos de basuras, maquinaria, etc.) del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis se ubican enfrente (al oeste) del Hotel Lopesan Costa Meloneras, debido a que en el momento de construcción del primero, la parcela de este último estaba ocupada por cultivos de tomatera.

El 16 de enero de 2012, la Dirección General de Infraestructuras Turísticas (Viceconsejería de Turismo del Gobierno de Canarias) emitió la declaración de «deterioro» y «obsolescencia», prevista en el entonces vigente Decreto 138/2010, de 23 de septiembre, que supone el desarrollo reglamentario de su artículo 14 de la Ley 6/2009, de 6 de mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial y la ordenación del turismo. Recuérdese que esta



declaración era previa y preceptiva para la autorización del proyecto de renovación por parte del correspondiente Cabildo; así, el Patronato de Turismo del Cabildo de Gran Canaria (Sección de Infraestructura Turística) autorizó el proyecto en abril de 2013. Llama la atención que ambas declaraciones se hicieron con el establecimiento abierto al público, con el consiguiente riesgo de pérdida de competitividad, debido a sus propias implicaciones: mientras la primera situación «de deterioro» hacía referencia a una falta de conservación, menoscabo y quebranto de los elementos estructurales y accesorios tanto del edificio como de las instalaciones o dotaciones técnicas y el equipamiento turístico complementario, de ocio, salud o deportivas del mismo, la segunda, la de «obsolescencia», aludía al grado de inadecuación a la ordenación turística vigente o, en general, a la normativa que fuera de aplicación, en lo relativo a la funcionalidad, seguridad, habitabilidad o calidad ambiental del propio edificio, del equipamiento turístico complementario de ocio, salud, deportivas o de esparcimiento o de las instalaciones técnicas.

Este procedimiento administrativo resultaba también preceptivo para que, en virtud del citado artículo 14 de la Ley 6/2009, el proyecto fuera calificado como una «rehabilitación integral», en cuanto «afecta de modo genérico a la modernización o aumento de la calidad del establecimiento, de forma que trasciendan de la mera obra menor o de estricta conservación, ya se trate de la edificación e instalaciones existentes como de la implantación de nuevos equipamientos de ocio, deportivos, o culturales, que complementen y cualifiquen el establecimiento originario, siempre que la inversión por cada plaza alojativa en el hotel o apartamento turístico supere, para cada categoría que se pretende alcanzar con la rehabilitación, el importe que se establezca reglamentariamente». Ello posibilitó que el proyecto pueda acogerse a los múltiples incentivos a la renovación previstos en esta norma, como el derecho de obtención de *plazas premios*. Así, aunque se hubiera podido incrementar la capacidad alojativa del establecimiento resultante de la sustitución *in situ* hasta 949 (un 50% más de las autorizadas), que aplicando la superficie de 6 m²/plaza alojativa fijadas en el Decreto 142/2010, se reducían a 933 plazas, el proyecto las aumenta a 915, de modo que supone un incremento de casi un tercio de las preoperacionales.

Del mismo modo, el proyecto de renovación del Hotel se incluyó en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana, «Maspalomas Costa Canaria», aprobado definitivamente por Decreto 90/2012, de 22 de noviembre (*Boletín Oficial de Canarias* de 4 de enero de 2013). Creados *ad hoc* por la Ley 6/2009, y completados y consolidados por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de Renovación y Modernización Turística de Canarias, estos Planes constituyen soluciones novedosas, excepcionales y singulares, que pretenden dar cobertura, viabilizar y agilizar la ejecución eficiente de los proyectos de renovación de los espacios públicos y, sobre todo, privados –y, por tanto, de los alojamientos turísticos– a través de convenios urbanísticos, los cuales constituyen sus verdaderos activos. Así, rompiendo el sistema único, integral y jerarquizado de planes de ordenación territorial establecido por el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, y 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias, los Planes de Modernización se ubican por encima de los Planes Generales de Ordenación,



de modo que tienen capacidad para modificar –de forma motivada– y desplazar sus determinaciones; por ello, el de San Bartolomé de Tirajana permite que el proyecto de renovación del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis pase de las seis plantas previstas por el planeamiento urbanístico vigente a siete. Además, la reducción de categoría (de cinco se plantea pasar a cuatro estrellas), se permitió en virtud del artículo 14.1 de la Ley 6/2009, permitía acceder a los beneficios de la renovación siempre que la categoría no fuera inferior a cuatro estrellas. No obstante, resulta de gran interés señalar que Riu decidió retirar el proyecto de este Plan tras el sometimiento al trámite de información pública y consulta (Resolución de 5 de junio de 2012, *Boletín Oficial de Canarias*, de 19 de junio de 2012), con la consiguiente renuncia a los incentivos públicos a la renovación. Ello se debió a que RIU no sólo entendió que podía ejecutarlo con mayor rapidez si pedía directamente las licencias municipales, sino que, con ello, evitaba conflictos y, sobre todo, tener que explicar cuestiones como la reducción de categoría, puesta en evidencia durante el citado trámite en el informe emitido por el Servicio Técnico de Planeamiento Oriental de la Consejería de Obras Públicas, Transporte y Política Territorial del Gobierno de Canarias (3 de octubre de 2012) y las alegaciones números 11, 12, 13 y 19 (copia de la 13), 14 y 16, presentadas en representación de Promociones Faro, S. A. (PROFASA) (Centro Comercial Faro II), Maspalomas Resort, S. L. (Gran Hotel Costa Meloneras), Megahotel Faro, S. L. (Hotel Baobab), Oasis Beach Maspalomas, S.L. (Gran Hotel Villa del Conde) e Hijos de Francisco López Sánchez, S. A. (Lopesan), respectivamente.

Finalmente, el Pleno ordinario del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de 24 de abril de 2013 concedió las licencias urbanísticas de obra de demolición y construcción del nuevo hotel (Expediente de obra mayor 827/2012). La licencia de construcción supuso un ingreso para el Ayuntamiento de 1.239.969 euros, el 2,7% de la inversión total, cuantificada en 45.924.784 euros, a la que se añade unos seis millones de euros destinados al equipamiento de mobiliario.

El Hotel cerró el 7 de abril de 2013, con el consiguiente Expediente Temporal de Regulación de Empleo, que afectó a 180 empleados, con la intención de comenzar la operación de renovación, en un plazo de 18 meses (octubre de 2014); dos años después, el proyecto seguía sin ejecutarse.

2.2. SEGUNDA FASE. LA REACCIÓN DEL GRUPO LOPESAN AL PROYECTO DE RENOVACIÓN DEL HOTEL: LA PROPUESTA DE DECLARACIÓN DEL INMUEBLE DEL HOTEL COMO BIC

Este proyecto de renovación encontró la oposición frontal de Hijos de Francisco López Sánchez, S. L. (Grupo Lopesan). Este Grupo planteó la conveniencia de recuperar el carácter público del palmeral de Oasis de Maspalomas, así como proceder a su conservación, lo que se entendió que no iba a suceder con el proyecto propuesto por Riu. Recuérdese que el conflicto entre los hermanos Del Castillo y Bravo de Laguna contra sus primos Del Castillo y del Castillo, con enconados enfrentamientos judiciales, especialmente en el sector del Campo Internacional y Meloneras (Hernández, 2010),



propició no sólo su llegada, junto a los hermanos Santana Cazorla, a este ámbito territorial en los años ochenta, al tratarse de las constructoras de la primera y segunda familia, respectivamente, sino también el fortalecimiento de su influencia y capacidad de acción.

La primera reacción del Grupo Lopesan fue la presentación de alegaciones al citado expediente de obra mayor 827/2012, a través de su empresa IFA Hotel Faro de Maspalomas S. A. Se trató de un documento de 68 páginas estructuradas en nueve puntos y nueve anexos, en el que se cuestionaba la legitimidad de las licencias concedidas. Ésta se fundamentó en el hecho de que la ocupación de esta zona contradecía la premisa de salvaguardar el sistema dunar, que articuló el «Concurso Internacional Maspalomas Costa Canaria», convocado por el propio conde en 1961 a través de la sociedad promotora Maspalomas Costa Canarias, y cuyas bases se redactaron siguiendo las directrices del Reglamento de Concursos Internacionales de Arquitectura y Urbanismo de la U. I. A. Esta premisa quedó reflejada en el proyecto ganador, el del equipo francés SETAP (Société pour l'Étude Technique d'Aménagement Planifiés-Guy Lagneau, Michell Weill y Jean Dimitrijevic). Como señala Díaz-Reixa (2009), el propio promotor presumía de la exclusión de determinados proyectos durante el proceso de selección del concurso, porque proyectaban actuaciones de urbanización y de edificación en el campo de dunas.

Sin embargo, este planteamiento preservacionista se distorsionó en el Plan de Extensión y Ordenación Urbana Maspalomas Costa Canarias, redactado por dicha sociedad promotora y aprobado por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de marzo de 1964, con el fin de trasladar la propuesta ganadora a un documento urbanístico que permitiera su materialización; a pesar de ello, se omitieron varios aspectos de la normativa del suelo, lo cual explica que en la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de julio de 1977 se indique expresamente que «fue técnicamente imperfecto y jurídicamente impreciso». El Plan difirió en muchos aspectos de los principios rectores de ordenación previstos, hasta el punto que se planteó como un nuevo marco general de ordenación (Parreño, 2010). Así, la sentencia dictada el 29 de octubre de 1975 por la Audiencia Territorial de Las Palmas, estimando un recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Colegio de Arquitectos de Canarias, sostuvo que ese Plan era un instrumento de planeamiento general, aunque no abarcara a la totalidad del término municipal. Esto conllevó necesariamente su desarrollo mediante Planes Parciales, los cuales debían resultar coherentes con sus determinaciones y previsiones de ocupación del suelo.

El Hotel Oasis Maspalomas se ubicó en las parcelas A y D de uno de esos Planes Parciales, el denominado «Oasis de Maspalomas, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 28 de junio de 1964. Aunque los terrenos ocupados por ambas parcelas fueron deslindados como «de dominio público» en virtud de la Resolución de 9 de diciembre de 1958, debido a la entrada del mar en 1954, en la medida en que esta circunstancia no se volvió a producir, diez años después se construyó el Paseo Marítimo. Así, en ejecución del Proyecto de Ordenación y Urbanización del Sector El Oasis aprobado el 28 de julio de 1964, se comenzó a construir el Hotel.

En coherencia con las exigencias del proyecto del equipo SETAP de mantener zonas de vegetación natural, dicho Plan Parcial determinó que 16.573 m² del palmeral del Oasis quedaran exentos de ocupación. Una zona verde pública de 5.106 m² quedó delimitada enfrente de la parcela D, destinada a un edificio singular en un solo



volumen con altura de dos plantas y destino de restaurante, *nigth club* y atracciones. Los terrenos que hoy constituyen los jardines del Hotel estaban incluidos dentro del perímetro de la finca rústica, que el 22 de marzo 1950 se segregó de la 677, cuya inscripción primera data de 1876.

Sin embargo, dada la indefinición del Plan de Extensión y «el paso del urbanismo de la euforia» (De Miguel, 2004) del contexto en el que se insertó, la modificación del Plan Parcial, aprobada en 1965 por silencio administrativo, alteró de forma discrecional las determinaciones de aquél, hasta el punto que, al igual que sucedió con otros planes parciales, se distanció sustancialmente de sus planteamientos, hasta tener poco que ver con el mismo (Nadal y Guitian, 1983). Entre las modificaciones realizadas se encuentran la integración de las citadas zonas verdes en ambas parcelas y el cambio de uso de la parcela D, de 26.435 m², en la que, además, se incrementó considerablemente la edificabilidad y la altura (a seis plantas). Sobre esta parcela se proyectó la segunda fase de construcción del Hotel (1969-1971), que, planteada al amparo del primer *boom* turístico y prefinanciada por los turoperadores TUI y Kauffhof, que aportaron 361.500 euros cada uno (*El Diario*, de 28 de enero de 2013), posibilitó un incremento de su capacidad alojativa, pasando de las 150 habitaciones iniciales a 332. Esta ampliación del Hotel se materializó en virtud del Acuerdo del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de 25 de noviembre de 1969 de aprobación provisional de proyecto de modificación del Plan Parcial El Oasis, autorizando a Alejandro del Castillo y Bravo de Laguna a acometer dicha ampliación.

El 14 de mayo de 1970, varios propietarios de parcelas de la urbanización formularon una denuncia ante el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, por entender que la obra de ampliación se había ejecutado sin licencia y al amparo de una modificación del planeamiento urbanístico, de modo que el uso y la volumetría carecían de validez (Díaz-Reixa, 2009). Ante la inactividad municipal, se abrió la vía contencioso-administrativa (recurso n.º 112/70), recayendo Sentencia de la Excm. Audiencia Territorial de Las Palmas de 24 de enero de 1972, que desestimó la pretensión por considerar que se trataba de un acto de trámite. Recurrída en apelación, se dictó la Sentencia firme del Tribunal Supremo Sala 3.ª, Sec. 4.ª, de 10 de febrero de 1978 (Recurso de Apelación 4183/1978), que anuló el citado Acuerdo Municipal y declaró como ilegales las tres actuaciones acometidas: a) la descalificación y privatización de las dos zonas verdes de uso público, que fueron anexionadas a las parcelas A y D; b) la supresión de los aparcamientos y la creación de nuevas parcelas y espacios libres de estacionamientos; y c) la ampliación del establecimiento sobre la parcela D, ordenando su demolición.

Sin embargo, cuando se iba a ejecutar la Sentencia y, por ende, su consecuencia más inmediata, la demolición de la obra de ampliación del Hotel, se dictó la Providencia de 24 de mayo de 1983, requiriendo de la Comisión Provincial de Urbanismo que en el plazo de dos meses manifestara al Tribunal «si se impone conservar o deruir la obra de urbanización a que se refiere la citada sentencia». Antes de adoptar su decisión, el Consejo Municipal de Turismo de San Bartolomé de Tirajana y el Comité de Empresa del Hotel formularon alegaciones acerca de la conveniencia de mantener la obra de ampliación: mientras el primero planteó razones económicas, sociales, turísticas y ecológicas, solicitando al pleno del Ayuntamiento «que hiciera uso de todos los medios legales a su alcance para evitar la demolición del citado hotel por el prestigio que da a la



zona turística y por pasear el nombre de Maspalomas por todo el continente», el segundo hizo referencia a la previsible desaparición de puestos de trabajo.

La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión de 22 y 23 de septiembre de 1983, amparándose en el artículo 228 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956 –a pesar de que había sido eliminado por la Ley de 27 de diciembre de 1956, reguladora de la Jurisdicción contencioso-administrativa (vigente hasta el 14 de diciembre de 1998)–, la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en la Constitución de 1978, acordó y comunicó a la Sala de lo Contencioso-Administrativo «el interés público de mantener tales obras de ampliación por ser un hecho consumado el funcionamiento del hotel ampliado y que si se demoliese lo indebidamente edificado, al reducir su actividad, pondría en grave peligro los puestos de trabajo actualmente existentes» (*Boletín Oficial de Canarias* n.º 29, de 25 de octubre de 1983). Para ello, la Comisión aludió al mantenimiento de los puestos de trabajo que había generado el Hotel:

El hecho consumado de ser una construcción en la que se halla ubicado un establecimiento hotelero en pleno funcionamiento y con actividad consolidada durante una década e inicialmente declarada su construcción de excepcional utilidad pública, por Orden del entonces Ministerio de Información y Turismo, condiciona esencialmente el parecer de esta Comisión, al alcanzar una ocupación anual en tomo al 92% de media, según ha conocido aquella en virtud de informe del órgano competente, y, por tanto, con eficaces conexiones en el mercado turístico (tour-operadores, agencias de viajes), mercado que se vería gravemente deteriorado con la desaparición total, e incluso parcial del referido Hotel, con indudable repercusión negativa para el adecuado mantenimiento del sector, en la zona sobre la que se encuentra ubicado, e inclusive para el de toda la Isla de Gran Canaria, máxime teniendo en cuenta las características de su especialización, estacional y de primera categoría, tipo de oferta todavía escasa, no sólo en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, sino también en el resto del Archipiélago» [...] la Comisión estima primordial la conservación del conjunto de paisajes naturales parcialmente protegidos por el Real Decreto de Creación de la Junta Provisional de Protección de las Dunas de Maspalomas, con voluntad de ampliación expresada por ésta al Lago y al Palmeral, mediante la declaración de Paraje Natural de interés nacional, instando, en este sentido, a la Sala de lo Contencioso-Administrativo, a que tome en consideración este criterio al ejecutar la totalidad de la sentencia, a fin de que por el órgano competente se adopten las medidas de planeamiento adecuadas para la preservación de los espacios naturales antes indicados, que garanticen su pleno uso y disfrute por toda la comunidad.

La Sala aceptó no ejecutar la Sentencia en cuanto a la demolición de la obra. Además, planteó la necesidad de proceder a la mejora de la calidad ambiental del palmeral.

En cuanto a los terrenos que comprenden los jardines del Hotel Oasis Maspalomas y, por ende, parte del palmeral, éstos no pudieron incorporarse al patrimonio del Estado, tal y como establecía el artículo 5.2 de esta Ley de Costas 28/1969, de 26 abril de 1969, al haber sido inscritos, por primera vez, en el Registro de la Propiedad en 1972, constituyendo una finca segregada, siendo con posterioridad adquiridos por Marenma, S. A. en escritura pública de compraventa de 18 marzo de 1983 a



Hoteles Amurga S. A. Asimismo, quedaron fuera del deslinde del dominio público marítimo-terrestre aprobado por Orden Ministerial de 19 de diciembre 1984, al adaptarse al estado del terreno en aquel momento; de esta manera, estos terrenos no estaban deslindados como dominio público a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. La Administración tampoco pudo tomar posesión de los mismos, debido a su pertenencia a un particular y no haberse ejercitado la oportuna acción declarativa o reivindicatoria con respeto a la figura del tercero hipotecario prevista en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (Decreto 8 de febrero de 1946) y en la Ley 62/1969, de 22 de julio, por la que se provee lo concerniente a la sucesión en la Jefatura del Estado. A pesar de ello, la resolución del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, de fecha 28 de septiembre de 1995, incluyó los terrenos dentro del deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa comprendido entre El Veril y el Faro de Maspalomas, siendo sus límites coincidentes con los de 9 de diciembre de 1958.

Lo mismo sucedió con la declaración del palmeral como área protegida. La presencia de urbanizaciones determinó que fuera excluido de los límites no sólo de la protección provisional de las Dunas de Maspalomas, establecida por el Real Decreto 1.741/1982, de 25 de junio, sino también de los del Paraje Natural de Interés Nacional y Reserva Natural Especial declarados por las Leyes 12/1987, de 19 de junio, de Declaración de Espacios Naturales de Canarias, y 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias, respectivamente (Simancas, 2007). El Plan Director de esta última clasifica el suelo de La Charca y su entorno próximo como rústico de protección natural, los terrenos incluidos originariamente en la Urbanización Campo Internacional como rústico de protección paisajística, y el acceso al Parking de Maspalomas, la estación de Emalsa y otros elementos puntuales como urbano consolidado.

Las Normas Subsidiarias, aprobadas por acuerdo de la entonces Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC) del 22 de julio de 1986 (Boletín Oficial de Canarias n.º 115, de 24 de septiembre de 1986), que incluyeron la Urbanización «El Oasis», así como el conjunto del Faro y sus accesos, como suelo urbano, fijó la obligación de redactar un instrumento específico de ordenación para el ámbito del palmeral. A pesar de ello, su documentación gráfica delimitó la parcela hotelera objeto de conflicto, englobando a las zonas verdes; de esta manera, éstas quedaron vinculadas a lo privado, trasladándose la pública a la zona próxima al actual Hotel Palm Beach. Asimismo, introdujeron modificaciones al Plan de Ordenación del Oasis, asignando un coeficiente de edificabilidad de 0,65 m²/m², una ocupación del 25% y una altura de 6 plantas a las parcelas A y D. Esta decisión supuso cierta legalización de lo edificado (unos 8.400 m² construibles nuevos) y, por tanto, dejar de estar «fuera de ordenación».

Esta calificación –de uso exclusivo hotelero– y esos parámetros de ordenación se mantuvieron en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por las sesiones de la CUMAC celebradas el 9 de mayo y 1 de octubre de 1996, cuya normativa fue publicada íntegramente en el *Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas*, extraordinario n.º 96, de 6 de diciembre de 1996. Así, el espacio libre de uso y dominio público destinado a zona verde queda fuera de las parcelas A y D, en concreto al norte, separado de las mismas por la calle de acceso (avenida del Oasis). Como ya se ha comentado, el proyecto de renovación del Hotel Riu Grand Palace



Maspalomas Oasis se adecúa a esta normativa de ordenación. Además, la Sentencia pronunciada, con fecha 20 de octubre de 2000, por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional en el recurso contencioso-administrativo n.º 169/1997, interpuesto por Marenma, S. A., habiendo quedado por subrogación como demandante Riu Hotels, S. A., anuló exclusivamente esta inclusión y, por tanto, la zona de dominio público marítimo-terrestre superpuesta a las parcelas A y D designada en este Plan General.

La segunda reacción del Grupo Lopesan al proyecto de renovación del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis, quizás la de mayor trascendencia, fue la solicitud registrada el 3 de diciembre de 2012 en el Cabildo Insular de Gran Canaria. En ella se solicitó la incoación de expediente para la declaración parcial de Bien de Interés Cultural (BIC), en la categoría de Monumento, en virtud de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, a favor del inmueble que ocupa el Hotel. Ésta se argumentó en que la obra se encuentra destacada en numerosas publicaciones nacionales y locales, como «Arquitectura del Movimiento Moderno (Registro del Docomomo Ibérico, 1996), «La arquitectura del sol» (Consejo Superior de los Arquitectos de España, 2002), Arquitectura Moderna de Canarias (2002) y el volumen de la Historia Cultural del Arte en Canarias titulado «Canarias: Arquitecturas desde el siglo XXI» (2011), a la vez que está incluida en el Registro Docomomo Ibérico desde 1996. También se destacó la presencia de pinturas de Manolo Millares y una escultura de Martín Chirino, con las que el conde completó la decoración original del inmueble, en un claro afán de impresionar y darle prestigio (Hernández Gutiérrez, 1987). Del mismo modo, se planteó la importancia de la estancia en este Hotel de una serie de personajes ilustres, como los astronautas Neil Armstrong, Edwin Aldrin y Michael Collins, que descansaron unas semanas después de su vuelo espacial en octubre de 1969. Estos argumentos contrastaron con el hecho de que el inmueble no fue incluido en el último catálogo arquitectónico de edificios de interés histórico-artístico del municipio de San Bartolomé de Tirajana, aprobado el 31 de julio de 2009 y publicado en el *Boletín Oficial de la Provincia* de 30 de octubre.

Como respuesta a esa solicitud, el consejero de Gobierno de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos dictó el 25 de enero de 2013 el Decreto n.º 3/2013, por el que se abrió un período de información previa hasta el 1 de mayo de 2013 relativo a la incoación o no del procedimiento para la declaración de BIC a favor de «La Franja de Terreno del Oasis de Maspalomas». La intención era «recabar toda la información necesaria para determinar, conocer y comprobar los datos en virtud de los cuales deba pronunciarse la resolución que se dicte sobre la incoación o no del procedimiento de Declaración de Bien de Interés Cultural».

El 29 de enero, el Grupo Lopesan difundió unas infografías en la prensa local, donde el nuevo hotel se define con tipología de «paredón todo continuo», pues suponía construir «una muralla de 25 metros de altura por 370 metros de largo» (figura 3). Asimismo, el 31 de enero emitió un comunicado en el que proponía a Riu permutarle la parcela ocupada por el Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis por otra en primera línea de mar en Gran Canaria o Fuerteventura; asimismo, se comprometía a proceder a su rehabilitación integral, sin llegar a construir el «macro hotel» que pretendía. Este ofrecimiento de suelo no resultaba una cuestión banal, pues la vigente



determinación contemplada en la Ley 6/2009 de que las plazas debían ubicarse en los suelos urbanizables de uso turístico y urbano no consolidado ya clasificados los convierte en elementos claves, en cuanto limitan las posibilidades de construir nuevos establecimientos turísticos de alojamiento únicamente a sus propietarios. Así, tomando como referencia un informe de GesPlan (2012), de los 54.376.355 m² de suelo calificado como turístico en 2011, Lanzarote era la isla que acaparaba un mayor porcentaje (el 37,2%), seguida de Tenerife (23,2%), Fuerteventura (22,5%) y Gran Canaria (17,1%); estas cifras determinan los umbrales máximos de plazas susceptibles de incorporarse a corto, medio y largo plazo en el mercado regional e insular: mientras que 10.536 plazas turísticas pueden materializarse a corto plazo en Gran Canaria, al tratarse de un suelo que presenta un alto grado de consolidación de los servicios urbanísticos, 10.851 y 31.380 lo podían hacer a medio y largo (más de cuatro años) plazo, respectivamente. Con este ofrecimiento, el Grupo Lopesan abrió la posibilidad de que Riu pudiera utilizar una parte de ese volumen estratégico de suelo.



Fuente: http://www.lopesan.com/es/respuesta-a-riu-una-imagen-vale-mas-que-mil-palabras-20130130_017138.html.

Figura 3. Infografía difundida por el Grupo Lopesan del proyecto de renovación del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis.

Con posterioridad, el 20 de febrero, el Grupo Lopesan solicitó la medida cautelar de suspensión de las obras de demolición y nueva edificación, en virtud de lo previsto al respecto en el artículo 48 de la Ley 4/1999. Ese mismo día, el consejero de Gobierno de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos del Cabildo Insular de Gran Canaria solicitó al Ayuntamiento que «a la mayor brevedad posible y si lo considera oportuno, adopte la medida provisional de suspender (hasta la notificación a ese Ayuntamiento de la resolución sobre incoación o no del BIC) los citados procedimientos administrativos de otorgamiento o no de las antedichas licencias (y que se notifique, de inmediato, el correspondiente acuerdo de medida provisional de suspensión a las personas interesadas en los mismos)». El 22 de febrero, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana acordó la suspensión provisional de los efectos de la licencia de demolición hasta el 30 de marzo de 2013 de conformidad con el artículo 20.2 de la Ley 4/1999.

Al mismo tiempo, el Grupo Lopesan solicitó la modificación puntual del Plan General de Ordenación al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, trámite necesario para la declaración de BIC. El Partido Popular, la Agrupación de Vecinos y la concejala del Grupo Mixto rechazaron la citada propuesta del grupo empresarial



en el Pleno ordinario del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana de 24 de abril de 2013. Los tres grupos de la oposición (Nueva Canarias, PSC-PSOE y Compromiso) votaron en contra de la urgencia de esa decisión, ausentándose del pleno en el momento de la votación, pues, como habían manifestado en la Junta de Gobierno del 21 de abril, «emitir un pronunciamiento a favor o en contra de la protección del hotel sería ‘precipitado y falta de rigor desde el punto de vista procedimental y decisorio’, toda vez que esa decisión compete al Cabildo como institución con personal especialmente cualificado». El alcalde justificó tal decisión «porque el informe técnico jurídico que acompaña el expediente de demolición y licencia de obra solicitado para el Hotel Oasis pide que sea el pleno quien resuelva la modificación o no del planeamiento para incluirlo al edificio en el catálogo».

Como se puede apreciar en este proceso, el Grupo Lopesan se convirtió en el adalid de la necesidad de mantener y mejorar la calidad ambiental del palmeral del Oasis de Maspalomas. Sin embargo, aunque no ponemos en duda sus buenas intenciones, su oposición es consecuencia de la competencia, rivalidad y conflicto de intereses mercantiles en esta área turística entre ambos grupos empresariales, Lopesan y Riu, así como los respectivos turoperadores, TUI y Tomás Cook, y, sobre todo, del interés del primero en relación una serie de cuestiones.

En primer lugar, la supresión de cualquier elemento que distorsione el modelo de desarrollo territorial turístico del Plan Parcial Meloneras 2A, al oeste del Plan Parcial Oasis, que propuso y promocionó. Este Plan Parcial fue aprobado inicialmente el 10 de noviembre de 1986 y provisionalmente el 27 de febrero de 1987 por el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, y el 14 de abril de 1987 por Acuerdo de la CUMAC. Sin embargo, al igual que sucedió con los otros seis aprobados, no se ejecutó, debido, entre otros factores, a que no se fundamentaron en previsiones justificadas por la demanda, sino por unas expectativas generadas por el segundo *boom* turístico, que desaparecieron con la crisis turística iniciada en 1989. Ello posibilitó su modificación por acuerdo de la CUMAC del 26 de noviembre de 1996, incorporando un nuevo modelo edificatorio que hemos denominado como «hoteles horizontales» (Simancas y García, 2010). Éstos suelen ocupar prácticamente todo una manzana, de grandes dimensiones, a la vez que presentan una volumetría irregular, un desarrollo vertical limitado a cinco alturas, una mayor superficie física construida –al aumentar el tamaño de las unidades alojativas y de los espacios comunes–, así como la utilización de una elevada proporción (en torno al 33%) de la parte de la parcela no edificada para zonas verdes, espejos de piscinas, solárium e instalaciones deportivas y de ocio de uso común. Estos alojamientos turísticos se localizan en primera línea de playa, excepto el Hotel Lopesan Baobab Resort, que ocupa la parcela contigua al palmeral (figura 1); en cierta medida, ello explica su importancia como recurso escénico-paisajístico para este establecimiento.

En relación con esto último, el proyecto de renovación de Riu va a dificultar las vistas del sistema dunar («efecto pantalla») desde los hoteles Costa Meloneras y Lopesan Baobab Resort, ambos propiedad del Grupo Lopesan. Esta circunstancia queda reseñada en un informe de alegaciones de la siguiente manera: «Supone la privatización paisajística del palmeral del Oasis que, al menos a día de hoy, es posible disfrutar visualmente». De igual manera, la alegación número 9, presentada en



representación de ASHI-85, S. L. (Gran Hotel Residencia) y Dunaoasis Palace, S. A. (Hotel Palm Beach) durante el trámite de información pública y consulta del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana, «Maspalomas Costa Canaria», plantea lo siguiente:

Como cuestiones previas, que el Plan de Modernización es un instrumento de excepción por tanto no puede viabilizar actuación alguna si al mismo tiempo implica perjuicios o pérdida de competitividad par otras parcelas. El Plan de Modernización es un instrumento idóneo para poner fin a reservas de dispensación u ordenaciones singulares y hacerlas extensivas a parcelas afines. Sobre el Hotel RIU Grand Palace Maspalomas Oasis, que se permiten 7 plantas, creando un efecto pantalla para el Hotel Palm Beach; el muelle de carga y entrada de servicios perturba al Gran Hotel Residencia y que se especifique que los usos comerciales solo serán accesibles desde el interior.

Este argumento supone una cierta contracción: si bien las edificaciones en torno a La Charca oscilan entre dos y tres alturas, no sucede lo mismo con el Hotel Palm Beach, del empresario Theo Gerlach (Seaside Hotels), que, al igual que el Riu Grand Palace Maspalomas Oasis, cuenta con seis; sin embargo, durante este conflicto, el Grupo Lopesan no ha hecho referencia alguna al impacto visual de este establecimiento sobre este ámbito territorial, a pesar de ubicarse entre el palmeral y La Charca.

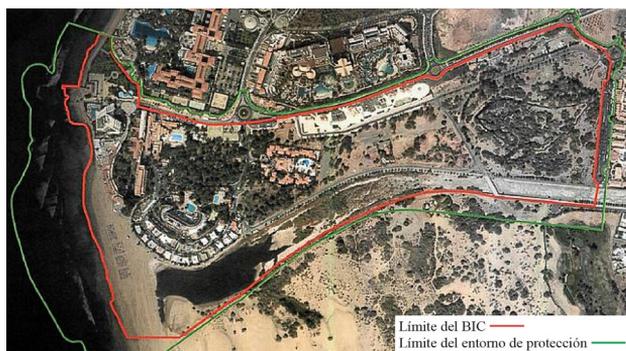
Por otra parte, al Grupo Lopesan le interesa eliminar el Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis, al resultar disonante en la estructura territorial de dicha zona y, por ende en la estrategia de cualificación proyectada. Sin embargo, el proyecto propuesto entra en conflicto con sus intereses, al competir por el segmento de cinco estrellas lujo; según datos del propio Cabildo Insular, el Grupo gestiona tres de los diez hoteles de cinco estrellas existentes en 2012.

Por último, el proyecto propuesto interfiere sobre el interés de cambio de uso de la zona del Grupo Lopesan, puesto de manifiesto en la citada propuesta de finales de enero de 2013. Éste pretende la demolición de todos los inmuebles que ocupan el frente litoral (los hoteles Ifa Faro y Riu Grand Palace Maspalomas Oasis, el Centro Comercial Oasis, el Restaurante El Senador y los locales del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana) y la construcción en el espacio resultante de una gran zona comercial y de ocio, de no más de dos plantas de altura. Esta propuesta conlleva una reducción significativa de la densidad edificatoria en el palmeral del Oasis, con el consiguiente incremento de su grado de naturalidad; esto resulta coherente con los intereses del Grupo Lopesan, para el que esta zona constituye un recurso paisajístico estratégico. Además, que la estrategia supone su sustitución por una oferta complementaria turística definida como «de interés para el área» en cuestión por el correspondiente instrumento de planificación territorial escala insular, el Grupo Lopesan podía acogerse a las *plazas premio* derivadas de las proporciones y supuestos contemplados en la Ley 6/2009 y, con posterioridad, la 2/2013.



2.3. TERCERA FASE: LA PROPUESTA DE DECLARACIÓN DEL BIC DEL PALMERAL DEL OASIS DE MASPALOMAS POR PARTE DEL CABILDO INSULAR DE GRAN CANARIA

El Cabildo de Gran Canaria, presidido por José Miguel Bravo de Laguna, con el apoyo de los catorce consejeros del Partido Popular y los tres del grupo Coalición Canaria-Centro Canario Nacionalista, analizó hasta tres informes técnicos, dos de ellos internos y otro externo, para tomar la decisión definitiva en relación con la categoría del BIC. El primero, elaborado por Sonia Rodríguez Araña, arquitecta del Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria, propuso la incoación del BIC parcial como Monumento de la parte original del Hotel –la construida antes de la ampliación de 1971– y de su entorno de protección. El segundo, de Alejandro García Medina, arquitecto del mismo Servicio, añadió la categoría de Jardín Histórico a la propuesta anterior. El tercero, encargado mediante contrato menor al arquitecto José Miguel Márquez Zárata, propuso la categoría de Sitio Histórico.



Fuente: Anuncio de 8 de mayo de 2013 (*Boletín Oficial de Canarias* n.º 95, de 20 de mayo de 2013).

Figura 4. Delimitación territorial de la propuesta de declaración del BIC del Oasis de Maspalomas.

Finalmente, el 30 de abril de 2013, el Consejo de Gobierno del Cabildo de Gran Canaria acordó por unanimidad incoar, de oficio, el procedimiento para la declaración a favor del Oasis de Maspalomas como BIC, en la categoría de Sitio Histórico, el cual se hizo público en virtud del Anuncio de 8 de mayo de 2013 (*Boletín Oficial de Canarias* n.º 95, de 20 de mayo de 2013). De esta manera, la valoración histórica del inmueble se abandonó, pasando a la consideración integral del ámbito territorial donde se ubica en coherencia con la propuesta del tercer informe, el cual se complementó con el informe jurídico de Carlos Manuel Trujillo Morales, letrado-asesor, titular de la Asesoría Jurídica de esta Corporación Insular. Como se puede apreciar en la figura 4, la propuesta ocupaba una superficie total de 758.158,16 m², de la que el 35% correspondía con la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas. Asimismo, la propuesta incluyó al BIC del Faro de Maspalomas; así, según el Acuerdo del Consejo de Gobierno del Cabildo de Gran Canaria, se decidió tramitar el expediente para la modificación de su categoría

como Monumento (Decreto 55/2005, de 12 de abril), con el fin de evitar que «pueda perder el protagonismo de presidir en altura toda la zona».

Esta propuesta de declaración del BIC encontró un importante apoyo institucional, que se materializó en forma de alegaciones o escritos. Entre ellos, destacamos los de la Junta de Centro de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, la plataforma creada *ad hoc* «Salvemos El Oasis de Maspalomas», la Real Academia de Bellas Artes de San Miguel Arcángel, la Real Sociedad Económica de Amigos del País de Gran Canaria, el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando, la Fundación Internacional Docomomo Ibérico, el Instituto del Patrimonio Cultural de España, la Fundación César Manrique y Ben Magec-Ecologistas en Acción.

Además de afectar a los proyectos de renovación del Hotel Palm Beach y del centro comercial proyectado por el Grupo Satocan en la cubierta del aparcamiento de Maspalomas, el efecto inmediato de la incoación de este procedimiento fue la suspensión provisional durante la tramitación del Expediente y a expensas de lo que se determinase en su Resolución final del otorgamiento de la licencia de demolición por parte del Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, con fecha 22 de febrero de 2013, a instancias del consejero de Gobierno de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos del Cabildo de Gran Canaria, en conformidad con el artículo 20.2 de la Ley 4/1999. Ello provocó la reacción de tres «grupos de interés» o «actores estratégicos» (*stakeholders*).

El 6 de abril de 2013, Riu presentó una documentación técnica y patrimonial, justificando la improcedencia de la propuesta, solicitando a la Corporación Insular que no incoara el procedimiento. También presentó una auditoría técnica de 140 folios, elaborada por Bureau Veritas, suscritas por dos arquitectos y tres arquitectos técnicos, en la que, además de alegar que el establecimiento hotelero carece de los valores necesarios para tal declaración, se subrayó que la cimentación del edificio presentaba un estado y durabilidad futura con «una gran incertidumbre, lo que afecta a la seguridad». Ambos documentos sustentaron el recurso contencioso-administrativo 261/2013, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 6 de Las Palmas, que interpuso contra el citado Acuerdo del Consejo de Gobierno Insular, de 30 de abril de 2013. Del mismo modo, ante la incertidumbre de la situación, Riu reabrió el Hotel el 8 de mayo de 2013, con categoría de cuatro estrellas –una menos de las que tenía– y régimen de todo incluido. Asimismo, amenazó con desviar la inversión prevista en el Hotel hacia la isla de Tenerife, concretamente a los hoteles Riu Palace Tenerife y Riu Arecas (periódico *La Provincia*, de 3 de mayo de 2013), al considerar que sus derechos legítimos se habían visto comprometidos.

La Junta Directiva de la Federación de Empresarios de Hostelería y Turismo de Las Palmas (FEHT) del 3 de mayo de 2013 adoptó, por mayoría –siete votos a favor, uno en contra (el Grupo Lopesan) y dos abstenciones–, el acuerdo de interponer la oportuna acción judicial contra la decisión del Cabildo Insular, al entender que suponía una intromisión ilegítima de la Administración en las iniciativas empresariales y un grave atentado contra la seguridad jurídica. De esta manera, la FEHT se unió a las empresas Riu y Satocan en la presentación de recursos contencioso-administrativos contra el Cabildo de Gran Canaria por la incoación del expediente de declaración del BIC. Esta oposición de la FEHT y, sobre todo, su posicionamiento favorable al



proyecto de Riu y, por tanto, en contra de los intereses del Grupo Lopesan provocó que éste la abandonase en enero de 2014, al no sentirse representado por su Junta Directiva; no obstante, con la mediación de Agustín Manrique de Lara, presidente de la Confederación Canaria de Empresarios, y el compromiso de eliminar el conflicto de la agenda de dicha Federación, volvió a integrarse al mes siguiente.

El Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana presentó un informe, con fecha 27 de mayo de 2013, elaborado por Enrique Blanco Bautista, arquitecto municipal, donde se llamaba la atención acerca de tres cuestiones: a) que los valores culturales del lugar no están determinados; b) no se ponía de manifiesto si la motivación del propósito perseguido surge de un acontecimiento histórico o de un lugar vinculado al mismo; y c) los criterios usados para la delimitación de la propuesta de BIC no se especifican.

Entre el 30 de abril de 2013 y el 27 de marzo de 2014, el Cabildo de Gran Canaria instruyó el correspondiente procedimiento administrativo, de conformidad con la Ley 4/1999 y con el Decreto del Gobierno de Canarias número 111/2004, de 29 de julio, por el que se aprobó el Reglamento sobre Procedimiento de Declaración y Régimen Jurídico de los Bienes de Interés Cultural. Mediante Decreto 140/2013, de 21 de agosto (*Boletín Oficial de Canarias* n.º 176, de 12 de septiembre de 2013), del coordinador general del Área de Cultura, Patrimonio Histórico y Museos del Cabildo Insular de Gran Canaria por delegación del presidente, se abrió el trámite de información pública del expediente de incoación de la declaración, el cual se desarrolló entre el 13 de septiembre y el 3 de octubre. Asimismo, el trámite de audiencia se abrió a los interesados en virtud del Decreto 141/2013, de 21 de agosto; para ello, el expediente se acompañó de un informe técnico del Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Gran Canaria, de fecha agosto de 2013, que desarrolla y profundiza en los contenidos, la descripción y delimitación del Sitio Histórico Oasis de Maspalomas.

Durante esta fase insular de instrucción de este expediente de BIC, la Universidad de La Laguna, la Casa de Colón y Universidad de Las Palmas de Gran Canaria emitieron seis informes favorables –dos cada una, al considerarse que los emitidos en un primer momento eran insuficientes–, en su condición de instituciones consultivas de Canarias en materia de patrimonio histórico (artículo de la Ley 4/1999). Los argumentos de estos dictámenes preceptivos pueden clasificarse en dos grupos. Por un lado, los informes de fecha 26 y 28 de junio y 31 de agosto de 2013, firmados por el Dr. Antonio Tejera Gaspar, catedrático de Arqueología de la Universidad de La Laguna; Elena Acosta Guerrero, directora de la Casa de Colón; y el Dr. Manuel Lobo Cabrera, Catedrático de Historia Moderna de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, respectivamente; éstos se sustentan en la escala y desembarco de Cristóbal Colón en el Oasis de Maspalomas en 1502 –en su cuarto viaje a América–, a partir de la narración de su hijo menor, Hernando Colón, con el fin de aprovisionarse de agua, leña y carne. Por otro, los presentados el 27 de junio, 4 y 6 de agosto de 2013, por la Dra. Emma Pérez-Chacón Espino, catedrática de Geografía Física de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, y Natalia Cruz Averó, investigadora en formación, José María Fernández-Palacios Martínez, catedrático de Ecología de la Universidad de La Laguna, y Víctor Montelongo Parada, biólogo y presidente del Museo Canario, respectivamente, que abordan exclusivamente los valores naturales; en ese momento,



éstos no se tomaron como los fundamentos de la estrategia de declaración del BIC, al estimarse que éstos estaban suficientemente protegidos por la legislación ambiental, por lo que no la justificarían. Del mismo modo, se formularon dos informes técnicos jurídicos favorables a la declaración por parte del letrado-asesor titular del Cabildo de Gran Canaria (29 de abril de 2013) y la jefa del Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico de esta Corporación Insular (21 de marzo de 2014).

Por su parte, Riu presentó cuatro informes, de los que dos cuestionan la relevancia de la presencia de Colón en este ámbito territorial: mientras el elaborado, con fecha 20 de septiembre de 2013, por el Dr. José Luis López Castro, catedrático de Historia Antigua de la Universidad de Almería, califica de «circunstancial» la escala colombina y sin relación con el lugar propuesto como Sitio Histórico, el fechado el 10 de octubre de 2013 y elaborado por el Dr. Ignacio Alonso Bilbao, profesor titular de Estratigrafía de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, y la Dra. Isora Sánchez Pérez, consideraba totalmente impreciso emplazar el lugar de la estancia de Colón en el Oasis, en cuanto podía atribuirse a otros muchos puntos de la costa sur grancanaria, pues «está comprobado que el topónimo de Maspalomas sirvió para designar, durante un dilatado período anterior y posterior a 1502, un sector de la costa meridional de Gran Canaria muchísimo más amplio que el que actualmente le está asignado». El tercer informe, de 20 de octubre de 2013, firmado por Michel Jorge Millares, licenciado en Ciencias de la Información, supervisado y avalado por el Dr. Guillermo Morales Matos, catedrático de Análisis Geográfica Regional de la Universidad Carlos III de Madrid, señalaba la falta de concurrencia en este territorio grancanario de las características que justificarían una declaración como la proyectada. Esta documentación técnica de Riu se completó con el informe elaborado por Juan Torres Alemán, arquitecto y exdecano del Colegio de Arquitectos de Canarias, en el que se señalaba expresamente que el Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis «no posee elemento alguno para ser catalogado como bien de interés cultural», en cuanto «ha perdido cualquier valor arquitectónico cultural, a la vez que no ha ganado el valor histórico de lo antiguo»; a su juicio, el objeto de esta catalogación «es boicotear e impedir in extremis su renovación y modernización, obviando principios básicos como el respeto a la legislación vigente y a la seguridad jurídica».

A principios de agosto de 2013, el Grupo Lopesan planteó una nueva propuesta a Riu, a través del Gobierno de Canarias, en concreto la empresa pública GesPlan, para reordenar de forma conjunta la Urbanización del Oasis de Maspalomas. Siguiendo la ya indicada operación de sustitución de los inmuebles ubicados en el frente litoral, se planteó que si Riu no deseaba integrarse en ese proyecto comercial, el Grupo Lopesan podía permutar la parcela resultante del derribo del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis por otra ubicada en este municipio. Asimismo, el Grupo se comprometía, como nuevo propietario del solar, a no edificar un nuevo hotel, salvo que la declaración del BIC impidiera su derribo.

Esta propuesta resultó coherente con una novedad incorporada al expediente de incoación de la declaración del BIC tras culminar el trámite de audiencia y de contestación de las alegaciones; nos referimos al Anexo III del Acuerdo del Consejo Insular relativo a «Propuesta de criterios que regirán las futuras intervenciones sobre el BIC, en la categoría de sitio histórico, de la franja de terreno del Oasis de Maspalomas (término municipal de San Bartolomé de Tirajana), para la protección, recuperación, el manteni-



miento y la difusión de los valores históricos y naturales del Oasis de Maspalomas y de su entorno inmediato con una actividad económica sostenible, que, al menos, tenga una rentabilidad equivalente, así como para la protección y recuperación del perfil identitario de dicho paraje natural histórico, a efectos, esencialmente, de que ninguna edificación sobrepase el palmeral, ni compita en altura con el Faro de Maspalomas». Su inclusión al procedimiento se justificó por el hecho de que, si bien el 96,8% de la superficie propuesta como BIC era compatible con los criterios generales de protección de esta figura, el resto necesitaba reordenación a través de un Plan Especial de Protección, que el Cabildo de Gran Canaria preveía aprobar antes de final del año 2013. Sin embargo, este anexo se convirtió en una cuestión polémica, ya no sólo porque no se sometió a un nuevo trámite de información pública, sino porque el criterio que se estableció hasta la aprobación de dicho Plan fue el de priorizar el uso comercial de la zona sobre el hotelero y el residencial: «El uso del alojamiento turístico es, con diferencia, el más importante de cuantos asigna el planeamiento al Oasis, seguido, en menor proporción, por el comercial, por el residencial permanente o temporal no turístico y por la presencia puntual de servicios de playa. [...] se considera que el uso de alojamiento turístico, o el de residencia, son los que más se alejan del objetivo de recuperación y mantenimiento de los valores históricos y naturales que soportan los valores patrimoniales detectados». Asimismo, planteó cuatro pautas sobre «compatibilidad y localización de usos en el entorno del Oasis»: a) la priorización de actuaciones que se dirijan a la relocalización del uso de alojamiento fuera del ámbito del BIC o su transformación en otros usos de igual o superior rentabilidad económica o social, siempre y cuando no se aumente la presión de uso actual sobre el enclave; b) la reubicación fuera del ámbito del BIC de la edificación hotelera a renovar y la reutilización de las parcelas liberadas para espacios libres o equipamientos o actividades compatibles con el Sitio Histórico; c) el fomento de una actuación dirigida a liberar del entorno del Faro de Maspalomas a todos aquellos usos y volúmenes que actualmente ejercen una influencia negativa sobre su percepción y realce; y d) realizar todas aquellas iniciativas dirigidas a la recuperación de la primera franja costera como elemento principal en el reconocimiento del valor histórico, paisajístico y natural del Oasis de Maspalomas, incluyendo la relocalización de la actividad comercial y hotelera fuera del ámbito del BIC o en edificaciones, actualmente existentes en su interior, que se consideren compatibles con la protección de sus valores. Del mismo modo, en ese Anexo se citaba expresamente al Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis, planteando la necesidad de «redimensionar o relocalizar el actual aparcamiento situado en el interior del Palmeral, que da servicio al Hotel Oasis, de acuerdo con la capacidad de carga y de uso prevista».

Igualmente polémico resultó que, en medio de este proceso, la Fiscalía Provincial de Las Palmas abrió una investigación penal por presuntos delitos de corrupción urbanística vinculados a la tramitación del expediente de incoación de la declaración del BIC. Ésta decidió iniciar unas diligencias preprocesales tras una denuncia a la Fiscalía Especial contra la Corrupción el 18 de diciembre de 2013 por parte del empresario Cristóbal Rodríguez Marichal, principal propietario y promotor de la rehabilitación del Centro Comercial Oasis, en la que se señalaba la existencia de contratos y negociaciones entre él, los representantes del Grupo Lopesan y el despacho de abogados del presidente del Cabildo de Gran Canaria –en ese momento dirigido por su hija–, para la renovación de establecimientos turísticos y recalificaciones



urbanísticas (periódico *La Provincia* de 24 de marzo de 2014). Recuérdese que el Centro Comercial también está integrado en el Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana, proyectándose su derribo y la construcción de un nuevo edificio, retranqueado seis metros hacia el interior para cumplir las exigencias de la Ley 22/1988, de Costas, y permitir la construcción del paseo marítimo entre La Charca y el Faro; en este sentido, la intención de sus promotores fue simultanear su ejecución al proyecto de Riu, dada su proximidad. Este proyecto forma parte de la propuesta presentada por el citado empresario para solucionar el conflicto y elaborado por el arquitecto Juan Torres Alemán; éste consistió en la demolición del Hotel Ifa Faro, una modificación sustancial del proyecto de Riu y la construcción de una edificación de una pieza arquitectónica única que integrase a todos los negocios existentes en el frente marítimo.

El Consejo de Gobierno Insular del Cabildo de Gran Canaria, en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2014, acordó elevar el expediente, de unos 6.000 folios, a la Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda del Gobierno de Canarias, lo cual se hizo el 14 de abril. No obstante, el 8 de mayo de 2014, el director general de Cooperación y Patrimonio Cultural del Gobierno de Canarias lo devolvió, al considerar que durante la fase insular se cometieron algunos errores (faltaban notificaciones, trámites de audiencia, etc.) y faltaba un informe sobre el posible impacto económico de la declaración de BIC. Por su parte, el 23 de mayo de 2014 Riu denunció la mora ante el Cabildo Insular de Gran Canaria por haber transcurrido más de 12 meses desde el 30 de abril de 2013 (fecha del Acuerdo del Cabildo Insular de incoación), por lo que, en virtud de los artículos 21.2 de la Ley 4/1999 y 17 del Decreto del Gobierno de Canarias número 111/2004, aquél tenía dos meses (hasta el 22 de julio de 2014) para terminar y/o subsanar la fase insular y enviar nuevamente el expediente al Gobierno de Canarias.

La Corporación Insular no agotó ese plazo de subsanación. A través de sus Servicios de Cultura y Patrimonio Histórico, y de Asesoría Jurídica, redactó y envió –junto al expediente de incoación de la declaración del BIC– un informe jurídico, con fecha de 10 de junio de 2014, por los mencionados letrado-asesor titular y la jefa del Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico, corroborando y complementando todos los informes técnicos y jurídicos relativos a las alegaciones formuladas por los interesados durante los trámites de audiencia e información pública. A partir de ese momento, se iniciaron los dos meses (hasta el 9 de agosto) que el Gobierno de Canarias tenía ahora para proceder a la declaración del BIC; recuérdese que si no lo hacía dentro de ese tiempo y en la forma debida, el expediente caducaba, quedando sin efecto, no pudiendo volver a incoarse hasta después de tres años. Durante este período, desde la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias (Servicio de Ordenación del Suelo Rústico y Espacios Naturales Protegidos, de fecha 22 de mayo de 2014; Servicio Técnico de Planeamiento Urbanístico Oriental, de fecha 17 de junio de 2014; y Servicio Técnico de Planeamiento Territorial Oriental y Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento Territorial, de fecha 20 de junio de 2014), la Unidad de Valoraciones de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial (17 de junio de 2014), el Área de Coordinación de Planeamiento (11 de julio de 2014) y el Servicio de Régimen Jurídico



de la Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda (29 de julio de 2014) se emitieron los correspondientes informes técnicos.

El 18 de julio de 2014, con carácter previo a la sesión del Consejo del Patrimonio Histórico de Canarias, se celebró su Ponencia Técnica de Patrimonio Arqueológico, Etnográfico y Paleontológico, a la que sólo asistieron cinco de sus nueve miembros con voz y voto. Con cuatro votos a favor y la abstención del Dr. Tejera Gaspar, al cual no dejaron votar a favor, bajo el argumento de que ya había emitido el informe favorable institucional de la Universidad de La Laguna, ésta dictaminó desfavorablemente. Entre las razones expuestas en el dictamen de dos folios y medio, se encuentra la ausencia en el expediente de «los elementos materiales, inmuebles de valor histórico a la fecha pretendida de 1502, por la inexistencia de un ‘Sitio o Lugar’ con carácter histórico a conservar, sólo existen referencias históricas, teorías, hipótesis científicas, desideratas sobre un centro de interpretación, estudios doctrinales sobre una zona indeterminada conocida por el topónimo de ‘Maspalomas’, que se corresponde con una franja de litoral de 21 kilómetros aproximadamente».

Como es lógico, esta postura contraria de la patronal turística a la declaración del BIC tuvo su contestación por el presidente del Consejo de Vigilancia de IFA Hotels. Del mismo modo, los grupos políticos del Partido Popular y Nueva Canarias-Nueva Gran Canaria del Cabildo de Gran Canaria presentaron al Pleno de 23 de julio de 2014 una moción solicitando al Consejo del Patrimonio Histórico de Canarias para que, «apartándose del único dictamen desfavorable, formulado por aquella supuesta Ponencia Técnica en 2 folios y medio [...] informe favorablemente, en su próxima sesión del día 24 de julio de 2014».

La FEHT se expresó en contra de esta decisión, acusando al Cabildo de Gran Canaria «de manejar a su conveniencia difusos y muy controvertidos datos históricos», como «la presunta presencia de Colón en la zona del palmeral del oasis de Maspalomas» (periódico *La Provincia*, de 28 de julio de 2014). Asimismo, cuestionó su intención de «reordenar la actividad económica de la zona, en claro perjuicio de las empresas que actualmente están ubicadas en la misma, que además está absolutamente consolidada urbanística y comercialmente», calificando de «incomprensible» que se impida la demolición de «un hotel obsoleto, para la construcción de otro en el mismo sitio, con la categoría de gran lujo y se cercenen las posibilidades de rehabilitación de los establecimientos existentes en la zona». Del mismo modo, mostró su crítica a los criterios aprobados en el citado Anexo III.

Sin embargo, dicha petición tuvo una respuesta positiva por el Consejo del Patrimonio Histórico de Canarias, que emitió un informe favorable, aunque, a diferencia de lo sucedido en la Ponencia, por ocho votos favorables, siete en contra y dos abstenciones. A pesar de ello, la consejera de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda, tras la deliberación del Gobierno en su reunión del día 1 de agosto de 2014 –por tanto, ocho días antes de la fecha límite–, decidió no proceder a la declaración del BIC (Decreto 90/2014, de 1 de agosto). Ello fue posible porque, en función de lo establecido en el artículo 22.1 de la Ley 4/1999 y del pronunciamiento del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en sus Sentencias de 24 de noviembre de 2006 y 11 de julio de 2008, este informe es preceptivo, aunque no vinculante, a la vez que, en virtud



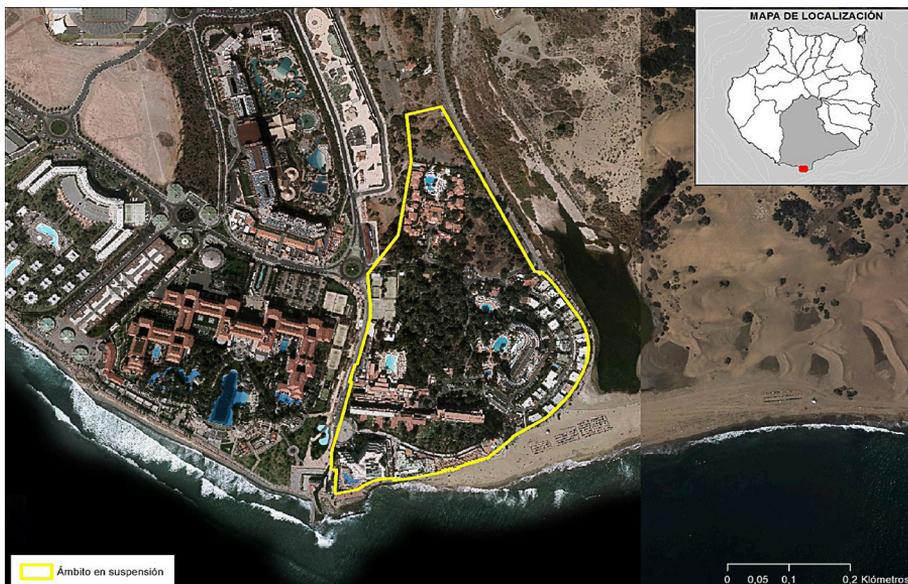
del Reglamento sobre Procedimiento de Declaración y Régimen Jurídico de los Bienes de Interés Cultural, aprobado por Decreto 111/2004, de 29 de julio, el Gobierno de Canarias puede apartarse motivadamente del mismo cuando sea desfavorable. En este sentido, los argumentos resultan bastante elocuentes:

El procedimiento seguido [por el Cabildo Insular] se centra en justificar la existencia de unos supuestos valores históricos y la potestad administrativa para intervenir en defensa de tales valores, pero olvida explicar y exteriorizar las razones que, ponderando los intereses en presencia, obligasen a adoptar un cambio de criterio –reconocimiento y exclusión del hecho urbano–, de tanta intensidad como el propuesto con la declaración del BIC. Así, considera que la decisión «resulta cuestionable en cuanto a su razonabilidad, coherencia y congruencia, constituye, como se verá, una actuación contraria a los principios de seguridad jurídica y de confianza legítima y debe ser tachada de desviación de poder», a la vez que «está investida de desviación de poder, pues se centra en justificar la existencia de unos supuestos valores históricos de los que no existe constancia fidedigna absoluta [...], y que no están asentados para nada en la conciencia colectiva, acomodando la referida actuación para alcanzar fines distintos de los perseguidos por las normas de patrimonio histórico de Canarias. Esto es, se ha producido por parte del Cabildo de Gran Canaria el ejercicio de una potestad administrativa (declaración de un bien de interés cultural) para alcanzar un fin distinto, cual es alterar las normas de ordenación urbanística de la llamada Franja de Terreno del Oasis de Maspalomas y evitar la construcción de un gran hotel en la zona que merme los valores de zonas que ya están protegidas.

2.4. CUARTA FASE. LA SUSPENSIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS: EL INTENTO DE SOLUCIONAR EL CONFLICTO DESDE LA ESCALA AUTONÓMICA Y POR LA VÍA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Casi de forma simultánea al rechazo a la declaración del BIC, con una gran celeridad e inusitada capacidad de reacción política, el Gobierno de Canarias, en sesión celebrada el día 1 de agosto de 2014 adoptó, fuera del orden del día, dictar la Resolución de 6 de agosto de 2014 (*Boletín Oficial de Canarias* n.º 153, de 8 de agosto de 2014). Ésta ordena la incoación y tramitación a la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial, al amparo de lo previsto en el artículo 47 Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes 9/1999, de Ordenación del Territorio de Canarias, y 12/1994, de Espacios Naturales de Canarias, del procedimiento de suspensión de las determinaciones urbanísticas aplicables en el ámbito de suelo urbano consolidado de la urbanización El Oasis (las parcelas A y D) del Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana y del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana.





Fuente: Resolución de 6 de agosto de 2014 (*Boletín Oficial de Canarias* n.º 153, de 8 de agosto de 2014).

Figura 5. Delimitación territorial de la propuesta de declaración del BIC del Oasis de Maspalomas.

Las razones que justificaron esta suspensión y alteración de planeamiento fueron las siguientes:

- a) La tramitación del procedimiento para declaración del BIC había puesto de manifiesto que «la ordenación urbanística sobre esa área territorial puede ser manifiestamente mejorable y que, independientemente de las posiciones manifestadas por distintas personas y colectivos, la recuperación de ese espacio singular debe constituir un objetivo de primer orden en las políticas ambientales y de ordenación territorial que necesariamente deben acometerse desde la Administración».

Sin embargo, llama la atención que, a excepción el Plan Territorial Especial de Ordenación del Patrimonio (PTE-6), en fase de tramitación, que incluye este suelo dentro de un Área de Relevante Interés Patrimonial, ningún instrumento de planificación territorial vigente que ordena este ámbito territorial, esto es, el Plan Territorial Parcial para la regeneración y estructuración del espacio consolidado de Playa del Inglés (PTP-8) y el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria, aprobado por la Resolución de 28 de febrero de 2014 (*Boletín Oficial de Canarias*, n.º 55, de 19 de marzo), ha hecho referencia a la necesidad de que el 65% de los terrenos incoados como BIC que no estaban incluidos en la Reserva Natural Especial de las Dunas de Maspalomas se someta a algún régimen de protección. Lo mismo sucede con los sucesivos instrumentos de planeamiento

urbanístico (Plan Parcial El Oasis de 1964, Normas Subsidiarias de 1986 y Plan General de Ordenación Urbana de 1996).

- b) La consideración de que el vigente Plan General de Ordenación de San Bartolomé de Tirajana establece «unos parámetros edificatorios que, en la práctica y de materializarse, pueden incidir negativamente en la conservación del hábitat, al permitir edificaciones que, por su volumen, altura y localización, oculten el palmeral e impidan garantizar el logro de las mejores condiciones ambientales posibles en orden al mantenimiento y, en su caso, la mejora y recuperación del palmeral».
- c) El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de San Bartolomé de Tirajana establece mecanismos para propiciar operaciones de renovación y mejora de establecimientos de alojamiento turístico y de establecimientos comerciales existentes en la zona, pero no realiza un estudio de la recuperación y mejora del Oasis de Maspalomas y los palmerales existentes.

Como se puede apreciar, se ha producido un cambio de argumento: se abandona el interés histórico de la supuesta presencia de Colón en el palmeral del Oasis, para plantear su importancia como un hábitat prioritario sujeto a la Directiva 92/43/CE de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres y el artículo 5 del Decreto 62/2006, de 16 de mayo, por el que se establecen medidas para favorecer la protección, conservación e identidad genética de la palmera canaria (*Boletín Oficial de Canarias* n.º 102, de 26 de mayo de 2006). De esta manera, la suspensión de las determinaciones del planeamiento urbanístico pretende su máxima protección ambiental, garantizando su disfrute público, conforme al artículo 52 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. A este respecto, llama la atención lo señalado en dicha Resolución: «Entre las posibles afecciones a las que pueden estar sujetos los palmerales, destaca, fundamentalmente, la proyección de sombras sobre el palmeral, por lo que el planeamiento debe limitar la implantación de cualquier edificación, cuya altura y disposición de los volúmenes edificados puedan proyectar sombras que afecten al hábitat de forma significativa». Como se puede apreciar, se trata de una clara alusión al problema de la altura del edificio propuesto por Riu. Así, se plantea que «además, con los objetivos de recuperación ambiental cabe propiciar una mejora en la percepción visual del BIC del Faro de Maspalomas que, en consecuencia, podría beneficiarse de una nueva ordenación urbanística que recuperase un entorno libre de edificación que realzara la figura emblemática y representativa del histórico inmueble, así como una mayor integración y permeabilidad con la Playa de Maspalomas».

Además de volver a paralizar las posibles actuaciones de renovación en la zona, este Acuerdo posibilita el traslado de cualquier edificabilidad a otra ubicación, incluyendo la capacidad alojativa. Esta situación es, quizás, la que inspiró que la Disposición Adicional Segunda del Proyecto de Ley 8L/PL-0028 de modificación de la Ley 2/2013 (Registro de entrada núm. 904, de 16 de febrero de 2015) incluya un nuevo supuesto de clasificación de suelo, regulado en el artículo 12 de la Ley 6/2009, para permitir el traslado excepcional de edificabilidades ya patrimonializadas por los



titulares de suelo y la edificación, sin coste para la Administración, cuando se trate de recuperar para el uso público a aquéllos con especiales valores naturales, culturales o estratégicos. Ello supone un mecanismo jurídico preventivo no sólo para la ejecución del proyecto de ordenación de esta zona, sino también de «blindaje» ante posibles procesos indemnizatorios, vía sentencias judiciales, ante recursos de los afectados por el expediente incoado para la declaración del Oasis de Maspalomas como BIC, así como de Riu en caso de que se le autorice la demolición del Hotel pero se le obligue a construir el nuevo en una parcela fuera de este ámbito territorial.

En cualquier caso, esta medida de suspensión y alteración de planeamiento no sólo constituye un inusitado modo de proceder respecto a la decisión de no declarar el BIC por parte del propio Gobierno de Canarias, en concreto, de la Consejería de Cultura, Deportes, Políticas Sociales y Vivienda, sino también una clara y evidente intención de eludir el cumplimiento de su pronunciamiento e, incluso, de reemplazar su parecer a través de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial. Indudablemente, se trató de una medida dirigida a evitar las consecuencias de la denegación y, sobre todo, el vacío legal generado. Así, planteada desde el principio de la precaución, pues, como se indicó en la citada Moción presentada al Pleno del Cabildo de Gran Canaria, a partir de ese momento se podrían acometer «con toda seguridad, nuevas construcciones y actuaciones, totalmente contrarias a los criterios de protección del BIC, que prácticamente imposibilitarán dicha futura y nueva incoación». Por tanto, estamos ante una decisión que no se hubiera tomado si la declaración de BIC hubiera sido favorable. La Junta Directiva de la FEHT celebrada el 3 de octubre 2014 manifestó su desacuerdo unánime con esta decisión administrativa, tomada ahora desde la escala autonómica, adoptando el acuerdo de acometer las acciones que fueran necesarias para dejarla sin efecto.

Esta decisión persigue el mismo objetivo que el pretendido con la propuesta de declaración del BIC, aunque con un mecanismo diferente (a través del planeamiento urbanístico) y criterio distinto (el ambiental). Del mismo modo, constituye un mecanismo por el que el Gobierno de Canarias se subroga las competencias de ordenación urbanística de la zona. Con ello, la escala competencial de toma decisiones se ha desplazado, pasando de la insular –la correspondiente al Cabildo de Gran Canaria– a la regional –Gobierno de Canarias–; se trata de un intento de «alejamiento» de los empresarios a los responsables políticos –y, por tanto, a los que toman las decisiones–, al considerarse preciso «limitar el número de los que podían llegar a quien decide» (Villar, 2009). Así, la Consejería de Obras Públicas, Transportes, Política Territorial debía someter al Gobierno una propuesta sobre este asunto antes del 15 de octubre del 2014, una vez realizados los trámites de audiencia al Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana y al Cabildo Insular de Gran Canaria, así como una vez emitido el preceptivo informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias; a su vez, debía adoptar las medidas cautelares de protección del hábitat del palmeral del Oasis de Maspalomas, de forma directa o en colaboración con GesPlan, a la que se hizo la encomienda.

En la fecha referida, la única propuesta que ha trascendido es la consistente en la construcción de una torre de 12 plantas –con la consiguiente concentración espacial de los aprovechamientos urbanísticos autorizados–, a



ubicar en un suelo público no ocupado entre el Hotel Residencia y La Charca. Por su parte, Riu presentó en abril de 2015 una cuarta alternativa a su proyecto inicial con cuatro importantes variaciones: la capacidad alojativa se reduce a 740 plazas, la altura se reduce sobre su propio suelo hacia el Plan Parcial de Meloneras a cinco –las mismas del inmueble original–, se dispone paralelo a la carretera de acceso (la avenida de Cristóbal Colón) y no a la playa –ello mejoraría la servidumbre de vista de otras instalaciones hoteleras–, así como la superficie de parcela ocupada se limita a 40.000m².

3. CONCLUSIONES: LAS LECCIONES APRENDIDAS... Y POR APRENDER

En coherencia con el planteamiento de Krutwayscho y Bramwell (2010) acerca de que la implementación de las políticas debe ser examinada en términos de relaciones entre las disposiciones administrativas y los grupos de la sociedad civil implicados, el análisis realizado del conflicto de renovación del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis no sólo nos ha permitido identificar los agentes involucrados, sino también evaluar las complejas interrelaciones que han existido entre lo público y lo privado, así como las reacciones de estos últimos ante las decisiones de los primeros.

Desde este punto de vista, el conflicto se plantea como un caso especialmente interesante para observar la denominada *Stakeholder Theory* (Teoría de las Partes Interesadas) de Freeman (1984), que Jamal y Getz (1995) y Sautter y Leisen (1999) adaptaron al sistema turístico. Ello se debe a que constituye una muestra de la injerencia de lo público en el mercado turístico y la competencia, con la consiguiente restricción de la iniciativa empresarial de Riu. De esta manera, las decisiones técnico-político-administrativas, al correspondiente nivel competencial (Gobierno de Canarias, Cabildo de Gran Canaria y Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana), han resultado claves en la orientación y coordinación del conflicto, al elaborar, e incluso «manipular», los marcos legales y los procedimientos administrativos que han regulado el proceso. En este sentido, éste se ha caracterizado por bandazos legislativos y cambios interesados de argumentos y criterios, como consecuencia de los vaivenes políticos, las improvisaciones, las imprecisiones y el planteamiento de diversas soluciones; así, se ha pasado de la necesidad de proteger el valor arquitectónico del edificio al mérito ambiental del ámbito territorial del Oasis, pasando por su valor histórico. Además, dichos marcos legales se han planteado desde el habitual modelo burocrático y de control jerárquico, caracterizado por imposiciones descendentes (*top-down*), enmarcadas en paradigmas estáticos, a modo de sistema cerrado, sin retroalimentación (positiva o negativa), con preeminencia de explicaciones lineales del tipo causa-efecto y de la unidireccional información pública.

Sin embargo, el elemento que aporta singularidad al conflicto es que no ha surgido sólo de esa injerencia de lo público. Por el contrario, éste ha surgido de la interferencia interesada de la *empresarialidad* de un *stakeholder* privado, el Grupo Lopesan. Así, como reacción sobre el proyecto propuesto por Riu, aquél ha ejercido una influencia decisiva



no sólo sobre los gobernantes insulares, sino también sobre el poder ejecutivo. Con ello, desde su parcela de poder, este Grupo se ha comportado como un «grupo privilegiado», a modo de «definitive stakeholders» (Mitchell *et al.*, 1997), hasta el punto que, incluso, ha llegado a definir la agenda política del Cabildo Insular de Gran Canaria y, en esta última fase, del Gobierno de Canarias. Por tanto, se ha comportando como un *lobby*, cuya forma de proceder se ha acercado a posturas próximas al oligopolio. Ello hace que no estemos ante un proceso intervencionista, sino excesivamente proteccionista, desde la capacidad de lo público de incidir sobre la unicidad del suelo turístico –como bien económico– y la armonización de los intereses empresariales del Grupo Lopesan. De esta manera, siguiendo la propuesta de Mitchell *et al.* (1997), éste ha presentado los tres atributos considerados básicos para cualquier parte interesada: a) su poder para influir; b) la legitimidad de las relaciones; y c) la urgencia de sus demandas.

Esta perspectiva del conflicto pone de manifiesto la consideración del planeamiento urbanístico como una mera política y, por tanto, una ideología, una voluntad política, una función sustantiva y una actuación competencia de las administraciones públicas al servicio de los intereses empresariales. Así, las iniciativas públicas emprendidas durante el proceso descrito no se han tomado desde la lógica de la planificación territorial, entendida como una práctica técnica que, a modo de proceso sistemático de reflexión (análisis) + programación de la acción, se dirige a la definición del modelo de ordenación más adecuado; por el contrario, han surgido de la espontaneidad y de un impetuoso proceso de toma de decisiones interesadas sobre el ámbito del palmeral, en el que el Grupo Lopesan está condicionando la reflexión y práctica relativa a su ordenación territorial y urbanística.

Desde este punto de vista, el proceso de búsqueda de decisiones públicas relativas al mantenimiento y mejora de la calidad ambiental del Oasis de Maspalomas tomadas desde la escala insular, en un primer momento, y de la autonómica, en esta última fase, se ha visto matizado por la discusión y negociación entre los actores privados que han intervenido en el proceso. No obstante, la declaración del BIC ha sido una cuestión básicamente semántica, pues la verdadera intención del Grupo Lopesan es lograr un cambio de uso en la zona, coherente con sus intereses empresariales; ello resultó una decisión lógica, pues argumentar su oposición en la cuestión especulativa hubiera supuesto su consideración como una medida de política económica, difícilmente defendible jurídicamente y desde la esfera de lo público. Esto hace que la dinámica de este ámbito territorial no esté predeterminada, siendo dependiente, entre otras circunstancias coyunturales locales y globales, del comportamiento derivado de la competencia y rivalidad en esta área turística entre Riu y Lopesan, y de sus respectivos turoperadores, TUI y Thomas Cook.

Por consiguiente, las presiones de parte han favorecido al oferente más influyente, el Grupo Lopesan; así, lo colectivo se ha supeditado a sus intereses y servidumbres individuales. Éste es el que ha tenido realmente la capacidad de intervención, guiado por la lógica de las oportunidades que dicta el mercado, llegando, incluso, a incidir sobre el principio de no discriminación de los operadores económicos. De este modo, podemos afirmar que estamos ante un caso de «captura del regulador» (Stigler, 1971), en el que el Grupo Lopesan ha



puesto una barrera, casi total, no a la entrada de nuevos operadores y, por tanto, un cierre de mercado, sino al desarrollo de un competidor dentro del mismo (Riu), a modo de evitar que pueda moverse en la «gama alta» de los alojamientos turísticos (Rodríguez y Santana, 2013).

Por tanto, la actitud del Grupo Lopesan ha ido en contra de la jurisprudencia sobre el derecho a la libertad de empresa establecido en el artículo 38 de la Constitución –que incluye la libertad de emprender una actividad empresarial–, la cual ha declarado reiteradamente que su ejercicio está condicionado a las exigencias de la economía general y de la planificación (artículo 38 de la Constitución) y de la función social del derecho de propiedad (artículo 33.2 de la Constitución). Así, el conflicto es un ejemplo de cómo un interés particular y un conjunto de decisiones públicas, a través de la ordenación territorial, han incidido directamente sobre la creatividad, innovación, emprendimiento y, sobre todo, el ejercicio libre de la función empresarial de la parte «perjudica» (Riu), al hacerlo depender del criterio subjetivo de la Administración pública (Villar, 2003). Asimismo, se ha restringido su derecho constitucional de propiedad (usos del suelo) –recuérdese que esta empresa tenía concedida una licencia urbanística–, afectando la igualdad y libertad de empresa (en el marco de la economía de mercado) en su conjunto y, en particular, la libertad de acceso y mantenimiento en el mercado y con la libre concurrencia en el mismo (González Cabrera, 2005). Ello ha generado una situación de inseguridad jurídica e incertidumbre empresarial, lo cual resulta un importante problema en un mercado extremadamente sensible como el turístico.

En cualquier caso, la protección del inmueble hubiera generado una importante incertidumbre en relación con la política canaria de renovación de los alojamientos turísticos. Ello se debe a que hubiera abierto la posibilidad de suspender cualquier interés de un promotor por renovar su establecimiento de alojamiento turístico con un mínimo valor arquitectónico, histórico o similar ante el riesgo de que surja una reacción similar a la que hemos descrito.

Todo lo anterior pone de manifiesto la ausencia en el origen y evolución del conflicto de lo que Jamal y Getz (1995: 188) denominan como la «colaboración entre partes interesadas» («stakeholder collaboration»), entendida como «un proceso de toma conjunta de decisiones entre las principales partes interesadas del ámbito turístico de una comunidad interorganizada al objeto de resolver los problemas de planificación de dicho ámbito y/o para abordar las cuestiones relativas con la planificación y el desarrollo del mismo». Considerando que la gobernanza, en general, y los procesos de negociación que conlleva, en particular, juegan un rol importante en el éxito de cualquier proceso de regeneración de un área turística, estimamos que la clave del conflicto radica en la ausencia de espacios y cauces de participación necesarios y adecuados para alcanzar consensos, pactos y soluciones consensuadas. Desde este punto de vista, como cualquier otro conflicto, su solución implica un proceso permanente y cooperativo de implicación y diálogo intenso y continuo entre las múltiples y diversas partes interesadas. El fin último es lograr un escenario favorable de gobernabilidad y, por tanto, una visión compartida y transparente en los procesos de adopción de las decisiones y soluciones, que permita crear las condiciones para que éstas sean reconocidas y asumidas (legitimidad) por la colectividad, así como los escena-



rios de concertación entre el objetivo político-técnico y los múltiples y diversos intereses y expectativas de los actores estratégicos implicados.

En definitiva, el conflicto de la renovación del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis debe plantearse, al menos en teoría, en torno a la denominada «cohesión territorial», que, inspirada por las directrices europeas sobre la Ordenación del Territorio, sólo puede alcanzarse, según la Agenda Territorial de la Unión Europea (2007), con la «gobernanza territorial», que Farinós (2008: 14) define como «una práctica/proceso de organización de las múltiples relaciones que caracterizan las interacciones entre actores e intereses diversos presentes en el territorio...», y que «se presenta entonces como la vertiente social del principio de sostenibilidad, y la participación pasa a convertirse en la palabra clave». Ésta constituye un instrumento, una metodología clave y, sobre todo, un proceso permanente, cooperativo, coordinado y concertado entre los múltiples y diversos agentes y partes interesadas, favoreciendo su implicación y diálogo intenso y continuo. En la medida en que la gobernanza turística es un paso más en el gobierno del turismo (Velasco, 2010), ésta puede aportar soluciones eficaces al conflicto de la renovación del Hotel Riu Grand Palace Maspalomas Oasis.

Recibido: 30-05-2015. Aceptado: 09-09-2015.



BIBLIOGRAFÍA

- AGARWAL, S. (2002). «Restructuring seaside tourism. The resort lifecycle». *Annals of Tourism Research*, n.º 29(1), 25-55.
- ANTÓN CLAVÉ, S. (2004). «De los procesos de diversificación y cualificación a los productos turísticos emergentes. Cambios y oportunidades en la dinámica reciente del turismo litoral». *Papeles de Economía Española*, n.º 102, 316-333.
- BARBINI, B., BIASONE, A., CACCIUTTO, M., CASTELLUCCI, D., CORBO, Y., y ROLDÁN, N. (2011). «Gobernanza y turismo: análisis del estado del arte». *Simposio Internacional Gobernanza y Cambios Territoriales: experiencias comparadas de migración de amenidad en las Américas* (pp. 111-125). Pucón: Centro de Investigaciones Turísticas. [<http://nulan.mdp.edu.ar/1467/1/01281.pdf>].
- BRAMWELL, B. (2011). «Governance, the state and sustainable tourism: a political economy approach». *Journal of Sustainable Tourism* 19(4-5), 459-477.
- BRAMWELL, B., y LANE, B. (2011). «Critical research on the governance of tourism and sustainability». *Journal of Sustainable Tourism* 19(4-5), 411-421.

- BRUYN, Ch., y FERNÁNDEZ, A. (2012). «Tourism Destination Governance. Guidelines for implementation», en Fayos-Sola, E. (ed.): *Knowledge Management in Tourism: Policy and Governance Application*, 221-242.
- CÁCERES MORALES, E., y PESCADOR, F. (2001). «Paisaje y urbanización turística: el caso del Sur de Gran Canaria». *Urban*, n.º 6, 15-34.
- CHINCHILLA PEINADO, J. A. (2009). «La rehabilitación de los establecimientos turísticos alojativos como manifestación del desarrollo urbanístico sostenible. El ejemplo de Canarias». *Práctica urbanística. Revista mensual de urbanismo*, n.º 87, 64-77.
- D'ÁNGELLA, F., DE CARLO, M., y SAINAGHI, R. (2010). Archetypes of destination governance: a comparison.
- DE MIGUEL GONZÁLEZ, R. (2004). «Evolución y forma urbanas en Maspalomas-Costa Canaria (1962-2001): entre la euforia y la presunción de sostenibilidad». *Cartas urbanas*, n.º 9, 94-107.
- DÍAZ-REIXA, J. (2009). «Precedentes insulares de la inejecución de sentencias», en M. Riveiro Leis y A. Miguélez López (eds.). *Jornadas de Legalidad Territorial y Ambiental*. Observatorio Reserva de la Biosfera Lanzarote, 171-190.
- DORTA RODRÍGUEZ, A. (2013). «Algunos apuntes sobre la renovación hotelera como estrategia de reestructuración de destinos turísticos consolidados». *Turismo*, n.º 3-4, 33-37.
- DORTA RODRÍGUEZ, A., SIMANCAS CRUZ, M. R., y GARCÍA CRUZ, J. I. (2011). «La renovación del Hotel Beatriz Atlantis & Spa (Puerto de la Cruz, Islas Canarias): un ejemplo de recualificación de la oferta de alojamiento obsoleta en destinos turísticos consolidados», en J. F. Vera Rebollo (ed.): *Seminario Internacional sobre renovación y reestructuración de destinos turísticos consolidados del litoral*. Alicante: Instituto Universitario de Investigaciones Turísticas. Universidad de Alicante.
- DURÁN, C. (2013). *Gobernanza para el sector turismo y su medición*, Programa de Estadísticas y CST de la OMT. Serie de Documentos Temáticos STSA/IP/2013/01 [<http://statistics.unwto.org/es/content/documentos>].
- DURÁN, C. (2013). *Governance for the tourism sector and its measurement*. UNWTO. Statistics and TSA. Issue Paper Series.
- DURO, J. A. (2012). «La transformación del modelo de implantación hotelera», en S. Antón (coord.): *10 Lecciones sobre turismo. El reto de reinventar los destinos*. Editorial Planeta, 153-168.
- FREEMAN, R. E. (1984). *Strategic Management: a stakeholder approach*. Boston: Pitman.
- GONZÁLEZ CABRERA, I. (2005). Libertad de empresa, desarrollo sostenible y negocio turístico: el caso de Canarias. *Derecho de los negocios*, n.º 173, 25-34.
- GONZÁLEZ HERNÁNDEZ, M., León González, C. J. y Padrón Fumero, N. (2006). Obsolescencia y políticas de renovación medioambiental en el sector turístico. *Cuadernos económicos de ICE*, n.º 71, 153-176.
- HERNÁNDEZ GUTIÉRREZ, A. S. (1987). *Arquitectura y urbanismo del turismo de masas en las Islas Canarias*. Santa Cruz de Tenerife: Consejería de Turismo y Transportes del Gobierno de Canarias.
- HERNÁNDEZ LUIS, J. A. (2001). Antecedentes del turismo en la isla de Gran Canaria y en Maspalomas Costa Canaria». En J. A. Hernández Luis y J. M. Parreño Castellano (coords.) (2001): *Evolución e implicaciones del turismo en Maspalomas Costa Canaria*. San Bartolomé de Tirajana: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, 47-69.



- HERNÁNDEZ LUÍS, J. A. (2010). Transformación de una gran propiedad agraria en suelo turístico: El ejemplo del sur de Gran Canaria. *Turismo*, volumen 2, 23-36.
- HJALAGER, A. M. (2002). Repairing innovation defectiveness in tourism, *Tourism Management*, n.º 23, 446-474.
- Informe Ejecutivo*. Estadísticas y Cuentas Satélite de Turismo. Madrid: OMT.
- JAMAL, T. y GETZ, D. (1995). Collaboration Theory and community tourism planning». *Annals of Tourism Research*, n.º 22, 186-204.
- KNOWLES y CURTIS (1999). The market viability of European mass tourist destinations. A Post-Stagnation Life-Cycle Analysis. *International Journal of Tourism Research*. Volumen 1, n.º 4, 87-96.
- KRUTWAYSHO, O. y BRAMWELL, B. (2010). Tourism policy implementation and society. *Annals of Tourism Research*, n.º 37, 670-691.
- LLORCA AFONSO, E. y SOSA DÍAZ-SAAVEDRA, A. (2010). Procesos de reciclaje aplicados al turismo de masas en el Sur de Gran Canaria. *Congreso Internacional Sustainable Building 2010* [<http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/d/D013.pdf>].
- MERINERO, R. y PULIDO, J. I. (2009). Desarrollo turístico y dinámica relacional. Metodología de análisis para la gestión activa de destinos turísticos. *Cuadernos de Turismo*, n.º 23, 173-193.
- MITCHELL, R. E., AGLE, B. y WOOD, D. (1997). Towards a theory of stakeholder identification: Defining the principle of who and what really counts. *Academy of management Review*, n.º 22 (4), 853-886.
- NADAL PERDOMO, I. y GUITIAN AYNETO, C., (1983). *El Sur de Gran Canaria: entre el turismo y la marginación*. Las Palmas de Gran Canaria. Cuadernos Canarios de Ciencias Sociales.
- NORDIN S. y SVENSSON B. (2005). *The significance of governance in innovative tourism destinations*. Östersund: European Tourism Research Institute of international destinations, *Tourism Review*, n.º 65, 61-73.
- Organización Mundial del Turismo (2010). *Proyecto de gobernanza para el sector turismo*.
- PARREÑO CASTELLANO, J. M. (2001). El proceso de urbanización del espacio turístico. En J. A Hernández Luis y J. M. Parreño Castellano (coords.): *Evolución e implicaciones del turismo en Maspalomas Costa Canaria*. San Bartolomé de Tirajana: Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, 71-101.
- PULIDO, M. C. y PULIDO, J. I. (2013). Destinos turísticos. Conformación y modelos de gobernanza. En J.I. Pulido y P.J. Cárdenas (coord.). *Estructura económica de los mercados turísticos*. Madrid: Síntesis, 179-204.
- RODRÍGUEZ GONZÁLEZ, P. y SANTANA TURÉGANO, M. (2013). La reconversión hotelera en las regiones turísticas españolas. Rasgos y efectos generales». *XI Congreso Español de Sociología* [<http://www.fes-web.org/congresos/11/ponencias/639/>].
- SANTANA TURÉGANO, M. Á. (2003). *Formas de desarrollo turístico, redes y situación de empleo. El caso de Maspalomas (Gran Canaria)*. Tesis doctoral. Universitat Autònoma de Barcelona.
- SANTOS CHINEA, M. C.; SIMANCAS CRUZ, M. R. y HERNÁNDEZ MARTÍN, R. (2013). Incentivos económicos a la renovación de alojamientos turísticos: el mercado de derechos materializables en plazas alojativas. *Cuadernos de Estudios Empresariales*, n.º 23, 11-26.
- SAUTTER, E. T. y LEISEN, B. (1999). Managing stakeholders. *A tourism planning model*. *Annals of Tourism Research*, n.º 26 (2), 312-328.
- SIMANCAS CRUZ, M. R. (2007). *Las áreas protegidas de Canarias. Cincuenta años de protección ambiental del territorio en espacios insulares*. Santa Cruz de Tenerife: Ediciones Idea.



- SIMANCAS CRUZ, M. R. (2010). La renovación edificatoria de la oferta turística de alojamiento en destinos consolidados: la experiencia de Canarias. *Revista de Geografía (Universitat de València)*, n.º 87, 23-44.
- SIMANCAS CRUZ, M. R. (2011). El fracaso de la renovación de áreas turísticas consolidadas de litoral a través de la sustitución de la oferta alojativa obsoleta: la experiencia de las Islas Canarias. *Cuadernos de Turismo*, n.º 27, 869-899.
- SIMANCAS CRUZ, M. R. (2012). Evaluando políticas públicas de renovación de destinos turísticos maduros: el proceso de reconversión turística de Canarias. En F. Vera Rebollo y I. Rodríguez Sánchez (eds.): *Renovación y reestructuración de destinos en áreas costeras. Marco de análisis, procesos, instrumentos y realidades*. Colección: Desarrollo Territorial, 11. Universitat de València, 163-200.
- SIMANCAS CRUZ, M.R. y GARCÍA CRUZ, J. I. (2010). El impacto territorial de las estrategias de mejora de la calidad de los destinos maduros: la aplicación de estándares edificatorios a los alojamientos turísticos. En R. Hernández Martín y A. Santana Talavera (coords.). *Destinos turísticos maduros ante el cambio. Reflexiones desde Canarias*. La Laguna: Instituto Universitario de Ciencias Políticas y Sociales de la Universidad de La Laguna, 163 – 182.
- SONG, H., LIU, J. y CHEN, G. (2013). Tourism value chain governace: Review and Prospects», *Journal of Travel Research* 52(1), 15-28.
- VELASCO GONZÁLEZ, M.^a (2008). Gestión de destinos: ¿governabilidad del turismo o gobernanza del destino? *XVII Simposio Internacional de Turismo y Ocio*. [<http://www.esade.edu/cedit/pdfs/papers/pdf5.pdf>].
- VELASCO GONZÁLEZ, M.^a (2010). El papel del conocimiento en los nuevos modelos de gobernanza turística regional y local. En S. Antón (ed.): *Conocimiento, creatividad y tecnología para un turismo sostenible y competitivo* Tarragona: Asociación Española de Expertos Científicos en Turismo, 131-140).
- VILLAR ROJAS, F. (2003). El derecho de propiedad del suelo. En F. Villar Rojas (dir.): *Derecho Urbanístico de Canarias*. Santa Cruz de Tenerife: Instituto de Estudios Canarios / Cabildo Insular de Tenerife, 64-96.
- VILLAR ROJAS, F. J. (2009). La política turística de Canarias. En M. R. Simancas Cruz (coord.). *El impacto de la crisis en la economía canaria*. Volumen I. La Laguna: Real Sociedad Económica de Amigos del País de Tenerife / Cabildo Insular de Tenerife, 469-492.
- YEPES, V. (1996). Calidad de diseño y efectividad de un sistema hotelero. *Papers de Turisme*, n.º 20, 137-167.
- ZHANG, H. (2011). Studies on Tourism Destination Governance from the Perspective of Institutional Economics: Retrospect and Prospect, *International Proceedings of Economics Development & Research*, n.º 12, 217-221.



