

## EL PRODUCTO TURÍSTICO “SUR DE TENERIFE”

Víctor O. Martín Martín

Doctor en Geografía y Profesor Asociado de Análisis Geográfico Regional del Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna

### **1. Delimitación y caracterización del producto**

El producto turístico “Sur de Tenerife” comprende las laderas de la vertiente de sotavento (Sur y Suroeste) de la Isla de Tenerife. Entre el mar y las cumbres situadas a más de 2.500 metros de altura (Pared de la Caldera de Las Cañadas del Teide y Pico Viejo), separados por profundos barrancos, se ubican, de Este a Oeste, los municipios de Fasnia, Arico, Granadilla, San Miguel, Vilaflor, Arona, Adeje, Guía de Isora y Santiago del Teide.

En la actualidad, este destino tradicional de sol y playa está experimentando diversas transformaciones que van desde el desarrollo de la oferta complementaria hasta la puesta en valor de recursos naturales (patrimonio natural) y culturales (patrimonio histórico, paisaje agrario) que habían jugado un papel poco relevante. Por ello, la caracterización de este producto turístico la hacemos desde un punto de vista integral ya que, aunque la oferta alojativa esté enormemente concentrada, los recursos turísticos han experimentado una enorme difusión territorial. Esta visión integral del producto turístico se hace todavía más necesaria desde la planificación de un territorio enormemente rico y diverso pero frágil desde el punto de vista ambiental, con una competencia desigual por los usos del suelo y sometido a un uso cada vez más intensivo por parte de los agentes vinculados al turismo.

El número de horas de sol, la suavidad de las temperaturas, la escasez de vientos y las mejores playas de la Isla fueron los factores naturales que, en sólo dos períodos inmobiliario-turísticos (1968-73 y 1985-89), dieron origen al segundo centro turístico de Canarias. No todos los planes parciales de carácter turístico aprobados a lo largo de la franja litoral se han consolidado, de manera que se pueden distinguir cuatro núcleos turísticos que de mayor a menor importancia son: Playa de las Américas-Los Cristianos (compartido entre los municipios de Arona y Adeje, oferta cerca del 75 % de las plazas), Ten-Bel/Costa del Silencio (Arona), Acantilado de los Gigantes-Puerto Santiago (Santiago del Teide) y El Guincho-Amarilla Golf (San Miguel). Completan la oferta alojativa en explotación diversas urbanizaciones puntuales del litoral adejero y de los municipios de Guía de Isora y Granadilla. En el traspais litoral se ubican una serie de urbanizaciones residenciales cuyo principal atractivo es el clima y la tranquilidad. En las medianías (400-1.000 m de altitud) se ha comenzado a ofertar varias instalaciones de turismo rural como hoteles y casas rurales. En resumen, el 64 % de las explotaciones turísticas y el 76 % de las plazas de Tenerife se concentran en el Sur de la isla.

Al igual que la oferta alojativa tiende a instalarse en todo el territorio, también a) la oferta complementaria y b) los nuevos recursos turísticos se expanden sobre el espacio terrestre y marino del Sur de Tenerife. Entre la primera destacan un puerto de pasajeros y deportivo (Los Cristianos que comunica por mar a Tenerife con el resto de las islas de la provincia), 2 puertos deportivos (Puerto Colón en Playa de las Américas y Puerto de Los Acantilados de los Gigantes en Santiago del Teide), un parque acuático y otro

de animales exóticos, 3 campos de golf en funcionamiento (dos de 18 hoyos en San Miguel y uno de 9 en Arona) y 3 próximos a concluir, un estadio con pista de atletismo, un centro de congresos y auditorium privado y otro público a punto de terminarse. Entre los segundos, la combinación entre los recursos naturales del mar, el viento y un paisaje volcánico singular permite la práctica de numerosos deportes y actividades: submarinismo, esquí náutico, vela, surf, windsurfing, excursiones en barco y observación de cetáceos, parapente, escalada, barranquismo, senderismo, mountainbike... La revalorización del patrimonio natural a través de la catalogación, delimitación y conservación de los espacios protegidos se está convirtiendo también en otro de los atractivos más importantes del producto turístico. No en vano algo más del 40 % de la superficie del “Sur de Tenerife” está protegida por la Ley de Espacios Naturales de Canarias de 1994<sup>1</sup>. Por último, el paisaje agrario tradicional (algunos de ellos únicos en el mundo como el de los enarenados en jable -piroclastos ácidos-) y los núcleos históricos de las medianías constituyen los últimos recursos turísticos revitalizados (reparación de la red de senderos y caminos tradicionales y restauración del patrimonio arquitectónico y etnográfico) con el objeto de diversificar el producto turístico “Sur de Tenerife”.

## 2. Coyuntura en 1997

### La oferta

En 1997 la oferta de plazas turísticas en hoteles y apartamentos se situó en 342 establecimientos y 118.108 plazas, 43.190 (36,5 %) de las cuales correspondían a 86 explotaciones hoteleras y 74.918 (63,4 %) a 256 explotaciones de apartamentos. Estas cifras muestran la mayor importancia del conjunto de la oferta extrahotelera frente a la hotelera, debido fundamentalmente al tipo de promoción inmobiliaria que tuvo lugar durante el período expansivo de 1985-89.

**Cuadro 1. Distribución del número de explotaciones turísticas por categorías en el Sur de Tenerife en 1997.**

CATEGORÍA	Nº Establecimientos Sur	Plazas Sur	Nº Establecimientos Isla	Plazas Isla
1 Estrella	9	463	25	1.093
2 Estrellas	6	288	28	1.822
3 Estrellas	34	16.449	68	22.096
4 Estrellas	30	22.720	57	35.594
5 Estrellas	7	3.440	10	5.041
Total Hoteles	86	43.190	188	65.646
Extrahoteleros	256	74.918	350	89.835
<b>Total General</b>	<b>342</b>	<b>118.108</b>	<b>538</b>	<b>155.481</b>

*Fuente: Servicio Técnico de Desarrollo Económico del Cabildo Insular de Tenerife. Elaboración propia.*

La oferta extrahotelera (69 %) y, sobre todo, la hotelera (81 %) se localiza preferentemente en el área litoral (unos 10 km de playas de arena tanto naturales como regeneradas) del centro turístico de Playa de las Américas-Los Cristianos. En los restantes tres núcleos turísticos de cierta entidad

<sup>1</sup> El producto turístico “Sur de Tenerife” contiene 2.857 has del Parque Nacional del Teide, 3.449 has de Reservas Naturales Especiales, 23.474 has del Parque Natural de la Corona Forestal, 1.112 has del Parque Rural de Teno, 2.646 has de Monumentos Naturales, 1.013 has de Paisajes Protegidos y 189 has de Sitios de Interés Científico. En total, los espacios protegidos suponen 34.750 has.

(Ten/Bel-Costa del Silencio, El Guincho-Amarilla Golf y Acantilados de los Gigantes-Puerto Santiago) predomina la oferta extrahotelera. La incipiente oferta alojativa de Arico y Vilaflor y una parte de la de Granadilla se refiere a hoteles rurales y casas de labranza.

Por categorías los hoteles del Sur de Tenerife son mayoritariamente de 3 y 4 estrellas, ya que ambas categorías suponen el 90,7 % de las plazas, aunque no es desdeñable el aumento de los hoteles de 5 estrellas, sobre todo a partir de los últimos años.

## Cuadro 2. Plazas turísticas por municipios y categorías en el Sur de Tenerife en 1997.

Municipio	1 Estr	2 Estr	3 Estr	4 Estr	5 Estr	Total Hoteleros	Extrahoteleros	Total plazas
Adeje	252		7.356	13.050	1.264	21.922	31.358	53.280 (45)*
Arona	116	204	6.567	7.871	2.176	16.934	32.707	49.641 (42)
Santiago del Teide				1.489		1.489	5.818	7.307 (6)
San Miguel			260			260	4.224	4.484 (4)
Granadilla	30	84	494	310		918	759	1.677 (1,5)
Guía de Isora	65		1.562			1.627		1.627 (1,5)
Arico			20			20	52	72 (0)
Vilaflor			20			20		20 (0)
<b>TOTAL</b>	<b>463</b>	<b>288</b>	<b>16.279</b>	<b>22.720</b>	<b>3.440</b>	<b>43.190</b>	<b>74.918</b>	<b>118.108</b>

Fuente: Servicio Técnico de Desarrollo Económico del Cabildo Insular de Tenerife. Elaboración propia. \* Entre paréntesis, porcentaje respecto al total de plazas del Sur de Tenerife.

Una parte importante de la oferta turística, aunque aún no estudiada ni cualitativa ni cuantitativamente, es la que se escapa a las estadísticas oficiales en forma de oferta en viviendas de segunda residencia y, en ocasiones de apartamentos ilegalmente comercializados. Esta oferta se localiza al interior de las urbanizaciones de primera línea de costa, en las urbanizaciones típicamente residenciales del traspais litoral y en diversos núcleos litorales tradicionales destinados mayoritariamente al turismo local<sup>2</sup>.

## La demanda

De los 4.282.377 turistas que visitaron Tenerife en 1997, más de 3.120.000 (73 %) se alojaron en el Sur de la isla. Con respecto al año anterior (cuando se alojaron en el Sur de Tenerife 3.016.068), en 1997 se produjo un crecimiento del 3,6 %.

La estancia media fue de poco más de nueve días (9,38), lo que eleva la cifra de pernoctaciones a más de 29 millones (29.281.977, un 76 % del total insular).

La estacionalidad es poco acusada en Canarias en general y en el Sur de Tenerife en particular. Con un índice de ocupación medio anual del 68 % durante 1997, sólo los meses de mayo y junio (55 %) se pueden considerar como temporada baja, mientras que los meses invernales de enero, febrero y marzo siguen siendo los de mayor ocupación (74 %). El crecimiento del turismo peninsular en los meses estivales generó otro máximo en agosto (78,6 %).

Las tres nacionalidades más representadas en los turistas llegados a este destino turístico son, por orden de importancia, británica (42,3 %), alemana (14,2 %) y española (10,5 %). El peso del turismo británico, menor porcentualmente que hace algunos años, sigue dando carácter a la demanda

<sup>2</sup> Como por ejemplo: El Porís (Arico), El Médano (Granadilla), Las Galletas y núcleo tradicional de Los Cristianos (Arona), Playa de San Juan y Alcalá (Guía de Isora) y Puerto Santiago (Santiago del Teide).

de este destino turístico.

## Cuadro 2. Estimación de turistas por nacionalidades en el Sur de Tenerife.

País	Adeje	Arona	Santiago del Teide	San Miguel	Granadilla	Resto Sur*	Total
España	147.904	137.803	20.284	12.448	4.655	4.816	327.910
Holanda	51.448	47.934	7.056	4.330	1.619	1.675	114.062
Bélgica	62.030	57.794	8.507	5.220	1.952	2.020	137.523
Alemania	200.363	186.678	27.478	16.862	6.306	6.525	444.212
Francia	71.238	66.372	9.770	5.995	2.242	2.320	157.937
Gran Bretaña	596.182	555.463	81.762	50.174	18.765	19.414	1.321.760
Irlanda	7.772	7.241	1.066	654	245	253	17.231
Italia	51.542	48.022	7.069	4.338	1.622	1.678	114.271
Suecia	47.803	44.538	6.556	4.023	1.505	1.557	105.982
Noruega	26.752	24.924	3.669	2.251	842	871	59.309
Dinamarca	20.933	19.503	2.871	1.762	659	682	46.410
Finlandia	26.590	24.774	3.647	2.238	837	866	58.952
Suiza	17.066	15.901	2.341	1.436	537	556	37.837
Austria	13.915	12.964	1.908	1.171	438	453	30.849
Resto Europa	47.165	43.944	6.468	3.969	1.485	1.536	104.567
EE.UU.	2.304	2.147	316	194	73	75	5.109
Canadá	354	330	49	30	11	12	786
Resto América	1.662	1.549	228	140	52	54	3.685
Resto Mundo	15.044	14.017	2.063	1.266	474	490	33.354
<b>TOTAL</b>	<b>1.408.067</b>	<b>1.311.898</b>	<b>193.108</b>	<b>118.501</b>	<b>44.319</b>	<b>45.853</b>	<b>3.121.746</b>

Fuente: Servicio Técnico de Desarrollo Económico del Cabildo Insular de Tenerife. Elaboración propia. \*Resto Sur corresponde a los municipios de Guía de Isora, Fasnia, Arico y Vilaflor.

### 3. Principales objetivos y medidas de la política turística

Los principales puntos de la política turística son los referidos a a) las infraestructuras, b) la promoción del producto turístico y c) la planificación territorial de los municipios.

a) Las infraestructuras. El deterioro del acuífero insular y el crecimiento de la demanda del agua en el sector turístico, así como culminar el ciclo integral de este recurso ha obligado a la construcción de una desaladora de agua del mar y una estación depuradora de aguas residuales en Playa de las Américas

- Depuradora de Playa de las Américas: continúan las obras. Presupuesto: 4.000 millones de pesetas (1.580 de los Fondos de Cohesión, 1.094 del Estado, 822 del Gobierno de Canarias, Cabildo, Ayuntamiento de Adeje y de Arona 144 millones cada uno)
- Desaladora de Playa de las Américas: continúan las obras. Cantidad: 1.459 millones de pesetas (1.094 del Estado, 182 del Gobierno de Canarias, 161 del Cabildo, Ayuntamientos de Arona y Adeje 60,7 millones cada uno). La desaladora producirá un 25 % del agua consumida en Playa de las Américas en la actualidad

Los requerimientos de mayor seguridad en Playa de las Américas ha culminado con la inauguración de la nueva sede de la Comisaría de la Policía Nacional. En este mismo año el Consejo de Ministros aprueba 4,8 km de la prolongación de la Autopista del Sur en Adeje por un presupuesto de 2.500 millones de pesetas.

Las inversiones públicas en la oferta turística complementaria se están materializando en la construcción del Palacio de Congresos y Centro de Convenciones (con un presupuesto de 1.600 millones de pesetas, aportando la

Comunidad Autónoma el 66 % y el Ayuntamiento de Adeje el 33 % restante) y del Parque Marítimo Lago Santiago (Santiago del Teide). Asimismo se han acondicionado las playas de El Beril y Fañabé (Adeje) con una inversión de 45 millones de pesetas y se aprueba la mejora de la Playa de las Vistas (Arona) con un presupuesto de 75 millones de pesetas.

El Cabildo ha continuado ejecutando diversos planes de acción encaminados a la mejora del medio ambiente en las áreas turísticas: Plan Integral Tenerife y el Mar para la mejora de accesos al litoral, Plan de Miradores, Plan de Señalización Turística, Campaña de Fachadas y Programa de Mobiliario Urbano.

El remozamiento del patrimonio arquitectónico y etnográfico es otra de las novedosas actuaciones de las instituciones públicas. En el año 1997, iglesias, conventos, casonas, caminos y diversos lugares de interés cultural han sido y serán objeto de restauración y acondicionamiento para transformarlos en un recurso turístico-cultural.

- Contactos para adquirir Casa Fuerte al objeto de rehabilitarla y convertirla en museo histórico y sala de etnografía (Adeje). Inversión: 100 millones de pesetas
- Rehabilitada la ermita de San Sebastián del siglo XVI (Adeje). Inversión: 45 millones de pesetas
- Rehabilitada la iglesia de Santa Úrsula (Adeje). Inversión: 57,1 millones de pesetas
- En obras: Granero de Tijoco (Adeje)
- En obras: Casa de los Tavío (Arona)
- En obras: Iglesia de San Antonio de Padua (Granadilla)
- Rehabilitado el bien de interés cultural Eres de Charco del Pino (Granadilla)
- Convenio entre el Ayuntamiento y el Cabildo para restaurar el convento de San Francisco y destinarlo a uso social y cultural (Granadilla). Inversión: 100 millones de pesetas
- Ayuntamiento e INEM acometerán la recuperación de los caminos reales (Granadilla). Inversión: 6 millones de pesetas
- Según un estudio del Ayuntamiento de Adeje, se recuperarán 200 km de caminos tradicionales en el municipio para ampliar la oferta turística alternativa
- Se está construyendo el Museo Mirador y Casa de la Miel de Chirche (Guía de Isora)
- El Cabildo adquirirá la Casa del Patio o Casa de los Marqueses de San Andrés del siglo XVII (Santiago del Teide) por 30 millones de pesetas. Se destinará a casa del vino, museo etnográfico y centro cultural. Se destinarán 150 millones más a su rehabilitación
- El Cabildo destinará 43 millones a la restauración de la Iglesia de la Luz y la Casa de los Mesa (Guía de Isora)
- El Cabildo destinará 30 millones a la restauración de la iglesia de Arico Nuevo (Arico)

b) La promoción del producto turístico. Se ha llevado a cabo conjuntamente entre el Cabildo Insular y los Ayuntamientos del Sur de Tenerife. No obstante, algunos ayuntamientos han acudido a diferentes ferias de turismo de forma independiente en la creencia de que sus respectivos municipios presentan un producto diferenciado dentro del contexto del Sur de Tenerife.

Así, el Ayuntamiento de Adeje y los hosteleros del municipio promocionaron Costa de Adeje en la Península (Carpeta con 5 folletos sobre hoteles, deportes, gastronomía, naturaleza y cultura y ocio). También el Ayuntamiento de Granadilla promocionó el municipio como destino turístico alternativo en la Feria Expoaventura 97.

La turismo rural como alternativa al de sol y playa encontró un foro de discusión en las Primeras Jornadas de Turismo Rural del Sur de Tenerife (mayo de 1997 en Granadilla).

Finalmente, en noviembre se celebró por primera vez en Canarias (Arona) la convención de la Asociación Británica de Agencias de Viaje (A.T.B.A.) con la participación de más de 2.000 agentes de viajes de ese país. Su presidente dijo que Tenerife es el destino más importante de la A.T.B.A. El 30 % de los turistas que llegan a Tenerife son británicos. Sólo en invierno, la A.T.B.A. manda la mitad de sus clientes a Tenerife.

c) La planificación territorial de los municipios. Mientras sigue la fase de tramitación del Plan Insular de Ordenación Territorial de Tenerife, diversos municipios culminan la aprobación del planeamiento parcial, terminan por aprobar sus nuevos instrumentos de planeamiento o inician su modificación. La revitalización de proceso inmobiliario-turístico en Adeje provoca la aprobación de diversos planes parciales en los ámbitos de S.A.U. (Suelo Apto para Urbanizar) de sus tantas veces modificadas NN.SS (Normas Subsidiarias). Las NN.SS. de Arico, finalmente aprobadas por la C.U.M.A.C. (Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias) en noviembre, abren las puertas a un nuevo campo de golf. El Ayuntamiento aprueba inicialmente las NN.SS. de Guía de Isora, mientras que el Consistorio de Arona saca a la luz pública el Avance del P.G.O.U. El alcalde de Guía de Isora, al aprobarse inicialmente las NN.SS. de su municipio, declaraba que “no tenemos que avergonzarnos de lograr contar en un plazo de 10 ó 15 años con alrededor de 30.000 camas turísticas, para no dejar escapar más oportunidades”<sup>3</sup>.

#### **4. Comportamiento de los agentes empresariales**

En 1997 parece haber llegado a su fin la atonía constructiva en los núcleos turísticos. Los proyectos de inmuebles alojativos son fundamentalmente hoteleros de alta calidad y de capital peninsular. Tan sólo en el sector de Playa de las Américas correspondiente al municipio de Adeje se estaban construyendo 14 nuevos hoteles y dos campos de golf de 18 hoyos. En diciembre se inauguró en Playa de las Américas (Arona) los 3 nuevos hoteles de 5 estrellas del complejo Mare Nostrum, que suman 431 nuevas plazas. Finalmente, el Ayuntamiento de Santiago del Teide aprueba el proyecto de un nuevo hotel de 800 plazas en Playa de la Arena (Puerto Santiago). Se trata de una inversión de 5.000 millones de pesetas.

La ejecución de diversos complejos de apartamentos, la construcción de chalets y de viviendas de segunda residencia representan otras tantas muestras de la reactivación del mercado inmobiliario-turístico.

La vitalidad del producto turístico “Sur de Tenerife” por lo que a su expectativa de crecimiento futuro se refiere queda patente en las palabras del

---

<sup>3</sup> Periódico EL DÍA: 22/10/97. Las NN.SS. incluirían la ejecución de 3 campos de golf. El alcalde presenta ya una inversión de 25.000 millones de pesetas para la construcción de un gran complejo hotelero, así como un segundo hotel de gran lujo para el Sur de Tenerife.

concejal de turismo del Ayuntamiento de Adeje, quien no se extrañaba de que el municipio se haya convertido en una zona privilegiada en cuanto a inversiones públicas y privadas se refiere y señalaba que "Adeje, con sus 112 km<sup>2</sup>, se ha convertido en pocos años en el centro turístico más importante del archipiélago canario, ya que aquí se encuentra la planta hotelera más moderna de Europa"<sup>4</sup>.

En cuanto al turismo rural, cabe decir que la oferta alojativa comienza a consolidarse. En enero se inauguró el primer hotel rural de Granadilla: Senderos de Abona (9 habitaciones). Se trata de una casa antigua del siglo XIX rehabilitada en el casco histórico de Granadilla. 67 millones de pesetas fueron necesarios para su rehabilitación (financiado en un 30 % por la iniciativa europea Regis). También en Granadilla, el Ayuntamiento y el I.N.E.M. aprueban una subvención para una iniciativa de turismo rural consistente en un campo de cabañas en el Barranco del Río. Asimismo, fue inaugurada una nueva casa de turismo rural en Arico. Con ésta son ya 13 las casas rurales del municipio, además de contar con un hotel rural y una finca de agroturismo.

Por último, señalar la polémica generada en torno a la ley que regula la multipropiedad por parte de las empresas turísticas de "time sharing". Tenerife y concretamente el Sur de la isla es la segunda zona del mundo más importante por lo que a establecimientos de tiempo compartido o multipropiedad se refiere.

## **5. Conclusiones**

El Sur de Tenerife ha experimentado un ligero crecimiento tanto en la oferta alojativa como en la demanda en el año 1997.

La aprobación inicial o definitiva de diversos instrumentos de planeamiento tanto general como parcial, las numerosas obras públicas (infraestructuras hídricas y de oferta complementaria) y privadas (hoteles, apartamentos y segunda residencia) en ejecución, muestran una cierta revitalización del proceso inmobiliario-turístico, a la vez que evidencian que este producto turístico no ha alcanzado aún su saturación máxima.

Finalmente, la creación de nuevos recursos turísticos (campos de golf, deportes y actividades en la naturaleza, los espacios naturales protegidos, el paisaje agrícola tradicional, el patrimonio arquitectónico y etnográfico) representan la estrategia de diversificación de la oferta complementaria por parte de los agentes turísticos, aunque ello está suponiendo la expansión de las actividades turísticas a todo el ámbito territorial del producto turístico "Sur de Tenerife".

---

<sup>4</sup> Periódico EL DÍA: 6/5/97.

**ÍNDICE DE OCUPACIÓN (%) EN LOS ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS DEL SUR DE TENERIFE EN 1997**

