

Proyectos de **I+D+i**  
2012-2014



## **Micro – emprendimientos para la creación de una oferta alojativa de base local y sostenible en los centros históricos de Andalucía**

Universidad de Málaga | HT Consultoría



Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía  
**CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA**



**Unión Europea**

Fondo Europeo  
de Desarrollo Regional





**Micro – emprendimientos para la  
creación de una oferta alojativa  
de base local y sostenible en los  
centros históricos de Andalucía**

© Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía. Consejería Fomento y  
Vivienda. Junta de Andalucía. 2013

Universidad de Málaga, HT Consultoría

Málaga. 15.11.2013

## 1. Introducción y antecedentes

En la actualidad no se duda ya del carácter estructurante de un sector, el turístico que considerando todas las actividades con él relacionadas supone un 10 % del empleo. En el mercado turístico global la oferta viene configurada por **los lugares, las regiones y las ciudades** con todo su acervo patrimonial —el paisajístico, el artístico, el cultural, etc.— puesto en el mercado como producto competitivo.

Es decir, el territorio mundial es, en sí mismo, el escenario de la competitividad. Las ciudades se ofrecen compitiendo entre ellas como productos, exactamente igual que las empresas. Y como tales empresas, todas se lanzan a la conquista de “nichos de mercado” muy concretos.

Si tenemos en cuenta que el acervo patrimonial de un sitio es algo que se da en ese sitio y sólo allí, constituye el factor de identificación de un lugar, determinando su exclusividad y su excelencia. Es decir, por su propia condición el patrimonio de una ciudad, debidamente revalorizado, constituye el **nicho de mercado** que hace a esa ciudad competitiva.

Nadie quiere quedar rezagado en los mercados turísticos y todo o casi todo puede ser hoy identificado primero como recurso y patrimonializado después como producto turístico. El paso del tiempo hace que casi cualquier cosa sea susceptible de erigirse en un factor de identificación de un lugar o una ciudad consigo misma y adquirir por tanto unos valores históricos y culturales. Valores que quizá no se hubieran puesto nunca de manifiesto sin esa necesidad de puesta en valor que los mercados turísticos imponen.

Efectivamente, por las razones que acabamos de explicar, es el turismo el que ha extendido el valor de lo patrimonial a dominios hasta ese momento olvidados. Por un lado, nos ha permitido contemplar los grandes monumentos de nuestras ciudades bajo otro prisma, pasando de **simple recurso patrimonial a producto turístico**, es decir, **del patrimonio como un trasfondo pasivo y estático a algo activo y dinamizador**.

Pero por otro lado, el turismo está también en el origen de que el valor patrimonial desborde el terreno clásico de las Bellas Artes y se extienda a conceptos como la arqueología, la etnografía, la antropología, el paisaje o los procedimientos y técnicas tradicionales utilizadas en el pasado agrícola e industrial.

Lamentablemente, el efecto históricamente beneficioso en la redefinición e impulsión del patrimonio tiene su reverso negativo. Puede ocurrir que la exigencia del viaje organizado y el paquete turístico obligue a que el patrimonio sea presentado reducido a aquello que se explica por sí mismo sin necesidad de mayores profundidades, esto es, resumido al tópico.

El problema surge cuando los tópicos imponen sus exigencias impregnando y contaminando a otros valores patrimoniales más frágiles e inermes como el habla, el folklore, las costumbres y algo con lo que podemos ejemplificar especialmente estas reflexiones por su trascendencia en la configuración (cuando no degradación) de lugares como la Costa del Sol y el enorme potencial turístico de su interior: la arquitectura popular.

La inmensa mayoría de la arquitectura generada recientemente en la Costa es una impostura, una reinterpretación de lo autóctono hecha por gente que no es de aquí, amoldada al cliché que desde cierta visión exterior no cualificada se podía tener de lo andaluz. Y esta arquitectura, lejos de dignificar el territorio por ella ocupado lo banaliza, desperdiciando el potencial que la arquitectura y el paisaje proporcionan cuando se ensamblan de acuerdo con las leyes de lo auténtico.

Procede recordar una de las conclusiones del foro Andalucía Nuevo Siglo, celebrado hace más de una década, que, como muchas otras, no se llevó a la práctica: “La implementación de la política de bienes culturales en el contexto ciudadano (que aquí podría traducirse perfectamente por la política del patrimonio en el contexto turístico) tiende también a realizarse hoy a través de dinámicas diversas, como son los centros de interpretación o los circuitos de ámbitos territoriales determinados, de gran utilidad para el turismo y el gran público y su comprensión del hecho patrimonial, y que deben partir de una expresión basada en una interpretación culta, para transferirse como producto cultural, y no como producto banalizado o folclórico, pues ello atentaría directamente contra el legado cultural”.

## **2. Objetivos perseguidos y resultados previsibles**

### **2.1. Objetivos perseguidos**

Promover la rehabilitación de los edificios de interés arquitectónico en los centros históricos mediante la integración de usos turísticos sostenibles de carácter alojativo, que generen la reactivación del tejido urbano e incentiven la creación de pymes locales.

#### **Objetivos secundarios**

1. Conocer y analizar las características y el funcionamiento de los “Hostels”, “B&B” R&B”, etc... a partir de experiencias de éxito en España, Europa u otros países, así como sus modos de explotación, las actividades que desarrollan y legislación que los regula.
2. Definir las distintas tipologías de establecimientos que reúnen las características perseguidas (respeto a los valores culturales del centro histórico, sostenibilidad socioeconómica, calidad turística, emprendimiento local y contribución a la puesta en valor del patrimonio material e inmaterial).
3. Determinar los criterios generales de intervención que se han de seguir en los centros históricos para la implantación de este tipo de establecimientos en Andalucía y sus consecuencias, especialmente en lo que a la sostenibilidad se refiere.
4. Catalogación de los elementos arquitectónicos esenciales y unidades modulares alojativas necesarias a considerar en los procesos de rehabilitación.
5. Selección de centros históricos a estudiar dentro de Andalucía según las diferentes tipologías de destino que se definan, atendiendo al tipo de ciudad a su localización.
6. Valorar las posibles líneas de negocio que se pueden desarrollar, tanto principales como secundarias, mediante este proyecto. Especial referencia a la generación de productos combinados con el patrimonio cultural (guías, itinerarios, comercio tradicional, artesanías, gastronomía etc...) o con otros segmentos turísticos como el idiomático.
7. Definición de estructuras de coste de este tipo de establecimientos y analizar los modos de explotación óptimos desde la perspectiva de la viabilidad económico – financiera.
8. Determinación de la normativa jurídica necesaria para sacar adelante estos proyectos y su compatibilidad con el marco jurídico vigente.

9. Definir los instrumentos y figuras de apoyo precisas para garantizar el adecuado desarrollo de los proyectos.

10. Propuestas piloto sobre proyectos tipo (a seleccionar durante el trabajo), identificando inmuebles que se adapten a las tipologías de alojamiento definida y cuantificando costes de la intervención para su rehabilitación y puesta en valor como establecimiento turístico.

## **2.2. Resultados esperados**

A corto plazo, esta investigación va a permitir la definición de centros históricos susceptibles de la implantación de este tipo de establecimiento con ciertas garantías de éxito, tanto en el plano económico como en el urbano.

A medio o largo plazo se va a generar un tejido empresarial de pequeña escala inserto en los centros históricos generando un impacto muy positivo sobre la difusión y puesta en valor de sus valores culturales, creando productos turísticos de calidad, generando empleo y actividad económica de base local.

## **3. Aspectos innovadores y justificación del proyecto**

En los últimos años estamos asistiendo a la proliferación en los centros históricos de nueva tipología de oferta alojativa de pequeña escala, que si bien tiene una tradición más asentada en otros países de Europa, en nuestro país aún no ha llegado a alcanzar la misma envergadura.

Estos establecimientos, denominados con anglicismos como Hostels, Bed & Breakfast (B&B), Room & Breakfast (R&B), así como otras nomenclaturas como hoteles con encanto, villas turísticas, etc., reúnen una serie de características específicas que le confieren la suficiente singularidad como para ser estudiadas, ya que constituyen un nuevo fenómeno turístico de gran dinamismo y capacidad de crecimiento.

Estos nuevos establecimientos turísticos están desencadenando procesos de revitalización de determinadas zonas en los centros históricos, generando sinergias con actividades de carácter cultural o etnográfico. Las microeconomías de base local generadas no sólo posibilitan la rehabilitación física de edificaciones de interés histórico, sino que también dota de contenido a estos edificios, contribuyendo a la sostenibilidad socioeconómica del espacio generando empleo y rentas locales.

El proyecto se enmarca dentro de una línea prioritaria de actuación para la Consejería de Fomento y Vivienda, como es el fomento del turismo sostenible como elemento fundamental para la reactivación de los centros históricos, en concreto de las zonas más deprimidas de éstos, y por tanto todas las implicaciones que se derivan para el desarrollo del VI Plan de la Vivienda. De igual forma se anticipa a dinámicas turísticas que concurren en espacios de especial fragilidad y complejidad de gestión y ordenación, como son los centros históricos de alto valor patrimonial.

Por otra parte, el Plan de Choque por el Empleo, recientemente aprobado por el Gobierno Andaluz, destina una importante partida a la generación de empleo en el sector de la construcción a través de la rehabilitación de edificios, política que se ve totalmente refrendada por la integración de actividades económicas, en este caso turísticas, en los edificios rehabilitados.

En cuanto a la relevancia investigadora de la propuesta, el propio Plan Andaluz de Investigación, Desarrollo e Innovación 2007-2013 (PAIDI) recoge como una línea estratégica en materia de Suelo y Vivienda *“las intervenciones en centros históricos y barriadas, rehabilitación del parque de viviendas y edificación y construcción sostenible”*.

De igual forma la Consejería de Cultura dentro de su línea estratégica de investigación “Recurso y Sostenibilidad” define como prioritarias la *“investigación de las potencialidades del patrimonio como recurso cultural, social y económico, profundizando en el desarrollo de aplicaciones concretas. Elaboración de criterios de armonización y sostenibilidad en relación con otras políticas sectoriales del gobierno (Medio Ambiente, Obras Públicas, Turismo...), ante las posibles afecciones del desarrollo sobre los bienes culturales, ciudades históricas y territorios fuertemente antropizados”*.

En el plano socioeconómico la investigación implica la identificación de oportunidades de negocio para jóvenes emprendedores, la creación de empleo y la puesta en valor del patrimonio material e inmaterial de los centros históricos de Andalucía.





