



El auge de la función residencial
en destinos turísticos
del litoral mediterráneo:
entre el crecimiento y la renovación

161

Fernando Vera

Escuela de Turismo
Universidad de Alicante

Síntesis de la aportación del autor en el I Congreso de Turismo Residencial, organizado en la Universidad de Alicante (noviembre de 2005)

Resumen

Los destinos turísticos litorales de las regiones mediterráneas españolas experimentan en los últimos años un crecimiento espectacular de los proyectos orientados a la creación de oferta de tipo residencial. Se construyen miles de viviendas de utilización no principal, orientadas al mercado exterior y a la clientela del propio país, con los consiguientes efectos tanto en las dinámicas productivas como en la gestión del territorio y de los recursos. Este proceso, auspiciado por factores de demanda, se argumenta en la lógica de financiación de los municipios afectados y en las grandes inversiones asociadas a la creación de complejos residenciales, en una nueva etapa para los destinos turísticos, no exenta de notables contradicciones en distintos planos.

Palabras clave

mercado inmobiliario / destinos litorales / viviendas vacacionales / procesos de construcción y renovación de áreas saturadas.

Abstract

The tourist resorts on the coastline in the mediterranean areas of Spain are experiencing in the last years an amazing growth of projects aiming the creation of a residential offer. Thousands of second homes are being built to be offered to a foreign and national demand with the consequent effect on the production dynamics, land management and resources of the destinations. This process stimulated by demand factors rests on the funding system of the destinations affected and on the large investment associated with the building of residential developments. All this in a new stage for the tourist destinations determined by many contradictions on different planes.

Keywords

residential real estate market / coastline resorts / second homes / processes of building and renewal in congested areas.

1.-Introducción

El auge del mercado inmobiliario en los últimos años es un hecho que afecta a toda la realidad del país.

Pero en los espacios y destinos turísticos se ha acelerado y presenta características singulares, tanto por su mayor persistencia como por la singularidad del tipo de vivienda que se construye y comercializa, al tratarse de viviendas de uso vacacional o de ocio, es decir de utilización no permanente. Es así como distintos informes señalan que el inmobiliario-turístico es el verdadero pilar del crecimiento económico de las regiones mediterráneas e insulares, considerando que a la numerosa y creciente demanda externa, se añade un importante número de ventas orientadas a los residentes en el propio país¹ Como indicador de esta situación se señala que entre el 14% y el 19% de los hogares españoles dispone de segunda residencia.

Los datos del INE, a partir del Censo de 2001, relativos a la estimación realizada de plazas en segundas residencias, por Comunidades Autónomas, confirman de manera clara este hecho. Así, la Comunidad Valenciana, con 2.617.195 de plazas, se sitúa a la cabeza de España, a pesar de existir otras regiones con acusada especialización turística-residencial y territorio más extenso. De hecho, le sigue Cataluña, con 1'9 millones de plazas, y Andalucía con 1'7, es decir, a distancia notable.

Un informe de *Euroconstruct* para el "Estudio sobre el mercado de la vivienda vacacional en España, situación y perspectivas en 2005", indica la existencia de más de 3.600.000 unidades de segunda residencia en España, lo que equivale al 16% del total de viviendas. Además, analistas de distintas consultoras señalan que mientras el sector de la primera vivienda tiende a ralentizarse, seguirá creciendo el de las vacacionales. Incluso respecto a los mercados de demanda, la disminución en el mercado alemán se verá compensada por el incremento de ventas en países como Irlanda y Noruega. Solo dos amenazas externas se presentan en este proceso febril: de una parte los nuevos competidores, es decir, lugares que emergen a esta función residencial, especialmente en la cuenca del Mediterráneo, como Grecia, Chipre, Turquía o el

propio Marruecos², y de otro lado, el mismo problema del incremento de los precios³.

Las regiones españolas que lideran este proceso, localizadas en el arco mediterráneo y archipiélagos, se benefician de las tradicionales ventajas comparativas (condiciones climáticas, localización, accesibilidad a los mercados de demanda, seguridad), a las que se añaden otras, basadas en mejoras competitivas, como la calidad y, en especial, los sistemas de promoción y redes de distribución comercial con las que se vende el producto inmobiliario⁴ entre otros numerosos factores de éxito, sin olvidar el auge de fórmulas que asocian el producto inmobiliario con los equipamientos deportivos, sobre todo el golf, en consonancia con nuevas motivaciones de la demanda. Es así como entre los factores propulsores de la nueva realidad turístico-residencial, desde el lado de la demanda se insiste en la tendencia a la adquisición de viviendas de uso vacacional en lugares con buen clima, accesibilidad al lugar de residencia, posibilidad de practicar deportes al aire libre (muy especialmente el golf) y una tendencia creciente al incremento del número de viajes en fines de semana y utilización de la residencia propia frente a sistemas de alquiler. Estos factores, unidos a una oferta residencial en pleno auge, se combinan con el papel de las compañías aéreas de bajo coste (CBCs) como parte esencial de la nueva configuración, en tanto permiten vuelos baratos y con frecuencia a los países de origen, por lo que posibilitan el disfrute de las viviendas con más intensidad y a un precio asequible para clases medias de países europeos. Junto a las viviendas vacacionales, una vertiente más específica, pero importante en número, es el asentamiento de población retirada de la vida laboral que se establece de forma definitiva o cuasidefinitiva en los complejos residenciales. Un fenómeno que cuenta con una larga trayectoria en destinos costeros mediterráneos (Vera y Marchena, 1995), pero que se reactiva y adquiere particular relevancia en la última década (Monreal, 2001).

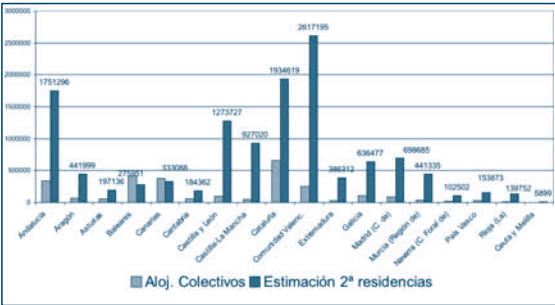
Los bajos tipos de interés bancario para las adquisiciones de inmuebles y la proliferación de oferta, sobre todo por la expansión de los

asentamientos hacia espacios prelitorales, e incluso de interior, donde el precio del suelo es más bajo que en la costa, están contribuyendo eficazmente al incremento de ventas. Como dato relevante, según la consultora DBK, en 2004 se adquirieron 47.000 viviendas vacacionales en el litoral de la Comunidad Valenciana (un ritmo de 4.000 viviendas por mes, el 14% de las cuales se localizan en municipios de segunda línea), mientras que para el conjunto de las regiones mediterráneas y Canarias la cifra es de 181.000 unidades en los municipios costeros y prelitorales. Un 40% de los adquirentes son extranjeros (británicos, alemanes y de países del Centro y Norte de Europa), atraídos por reclamos como “Ven a vivir...” o “Empieza a vivir”.

La nueva etapa, de marcado corte inmobiliario, se produce en un nuevo contexto caracterizado por profundos cambios estructurales en el turismo, como los que derivan de la influencia de nuevos patrones de producción y comercialización para los destinos, los cambios desde el lado de la demanda, la exigencia de calidad en las instalaciones y destinos, el auge de destinos competidores y la necesidad de renovar los espacios consolidados y maduros con la incorporación de productos de ocio, innovación y alternativas para la competitividad y sostenibilidad. Por tanto, no deja de resultar paradójico que la lógica dominante siga siendo la construcción de alojamiento, mediante nuevas actuaciones inmobiliarias.

Solo de forma más puntual, algunos destinos turísticos y determinadas empresas del sector, con nuevos enfoques y estrategias, tratan de crear productos más acordes con esos cambios: nuevos establecimientos hoteleros de más calidad y singularidad, equipamientos recreativos, valorización de recursos y patrimonio local, correcciones de problemas estructurales, mejora de la imagen. La cuestión es si estas actuaciones innovadoras y con más futuro, las más escasas, podrán convivir con los entornos cada vez más deteriorados que derivan de la dinámica productiva y territorial que genera el auge inmobiliario, considerando que el único sentido de este proceso es seguir creciendo mientras quede suelo por ocupar.

Gráfico 1. Plazas estimadas en alojamientos turísticos colectivos y segundas residencias (INE, 2001)



2.-Crecimiento del producto residencial en la Comunidad Valenciana

Desde los inicios del movimiento turístico, el tirón desde el lado de la demanda es el hecho que condiciona la creación de la oferta de alojamiento y, con bastante más retraso, de las infraestructuras y equipamientos necesarios para su producción organizada. De este modo la espontaneidad, asociada a los mecanismos de especulación inmobiliaria, es la nota dominante en los sistemas de implantación territorial y urbana asociados al turismo en este litoral. Se han transformado así notables extensiones de territorio y consumido paisajes excepcionales, desde la idea de obtención de plusvalías extraídas de suelos considerados como improductivos.

Pero es evidente que el concepto turístico integra realidades claramente diferenciadas en este espacio regional, con dinámicas muy contrastadas. Basta contrastar, como ejemplos, la dinámica de Benidorm, el destino turístico con mayor capacidad de captación de turismo, asociado a la gestión que posibilitan los hoteleros y la intermediación de los grandes operadores internacionales, frente a Torre Vieja, paradigma del modelo residencial cuya lógica productiva está en manos de los promotores de viviendas vacacionales y sus estrategias de comercialización.

No obstante, la prevalencia del modelo residencial es un hecho notable, de modo que indicadores como la transformación del uso del suelo, la construcción de la oferta de alojamiento –con diferentes tipologías–, equipamientos e infraestructuras han supuesto una reorganización de

la jerarquía urbana regional, claramente perceptible en el eje litoral, ya que la nueva lógica productiva, asociada linealmente a la construcción de alojamiento, se ha traducido en la configuración de nuevas realidades urbanas, extensos procesos de suburbanización e impulso al crecimiento urbano de las poblaciones tradicionales situadas en la costa.

Un indicador fundamental del proceso de crecimiento es el número de viviendas que se construyen en los municipios litorales y que, evidentemente, no responde a las necesidades de la población censada en dichos lugares sino que es la consecuencia del auge de la función vacacional y residencial de los destinos turísticos consolidados y de los nuevos espacios emergentes a esta función en el área prelitoral e incluso interior. Los resultados del proceso febril de construcción son evidentes ya que en el año 2002 en la Comunidad Valenciana fueron visadas 84.940 viviendas, de las que 79.607 eran de obra nueva. De este total de obra nueva, más de 42.400 viviendas se localizan en la provincia de Alicante. No extraña que algunos de sus municipios figuren al frente del proceso y que, para el periodo 1992-2000, tres municipios de la Comunidad Valenciana, localizados en la comarca del Bajo Segura (Rojales, Torrevieja y Orihuela), figuren en la relación de los 50 primeros de España que registran un mayor número de viviendas visadas, en relación con las viviendas familiares censadas en 1991. Para corroborar este proceso de eclosión residencial y sus efectos en consumo de suelo, en el grupo de municipios con mayor número de viviendas visadas del tipo unifamiliar aislada, aparecen Benissa y otros municipios de La Marina, con lo que se reafirma la enorme importancia que siguen teniendo en esta comarca los modelos de implantación extensiva, de baja densidad. Si bien, como principio asociado a la calidad de vida de los nuevos complejos residenciales que se llevan a cabo, la tipología de vivienda unifamiliar es la que prevalece, en asentamientos extensivos, cuya edificabilidad es baja respecto a los modelos urbano-turísticos más convencionales. Cabe recordar que no son solo las grandes promociones con campo de golf las que generan dinámicas sino que las externalidades que derivan de los mismos campos de golf en su entorno

turístico y residencial justifica una actividad constructora y promotora incesante en los municipios afectados, tanto en conjuntos residenciales de menor entidad como en edificaciones convencionales en los núcleos urbanos⁵.

Un somero repaso a los proyectos de urbanización presentados (PAIs), orientados a viviendas vacacionales y de ocio, en distintos municipios, nos permite comprobar que continúa el auge espectacular de esta tendencia urbanizadora. Aunque no están todos los presentados y proyectados, de llevarse a cabo los reseñados supondrían, en un plazo corto o medio, la construcción de más de 250.000 viviendas y más de 30 campos de golf asociados (de hecho el golf cumple la función de reclamo y pretexto para la promoción del conjunto residencial). Pero no son solo municipios y comarcas costeras, sin duda las más afectadas, ya que ahora aparecen espacios de interior como objeto de creación de enclaves de ocio, basados en el concepto residencial. Encontramos proyectos en la Plana de Utiel, Vall d'Ayora, la Canal de Navarrés, Vall de Cofrentes, Hoya de Bunyol y el Campo de Túria. Al igual que en el Vinalopó Alto y Medio y en el interior montañoso de comarcas como la Marina Alta y Baja. Es decir, las nuevas tendencias diversificadoras del turismo en el espacio regional no se traducen únicamente en la creación de alojamiento sobre los valores propios del medio interior, sino que en gran medida están marcadas por la expansión de las prácticas espaciales del turismo residencial hacia territorios con más calidad de vida, recursos naturales y culturales, menor precio del suelo y adecuación a nuevos requerimientos de la demanda. Un proceso que entraña graves consecuencias ya que contradice, a nuestro entender, las claves que argumentan el modelo de turismo que debería configurarse en el espacio rural, basado esencialmente en la valorización del territorio y en la recuperación del patrimonio edificado a la hora de crear alojamiento.

Se trata de un proceso que también afecta a destinos consolidados que, con los complejos turísticos

asociados al golf, abren nuevos mercados y diversifican su producto más convencional. Así, llama la atención por su magnitud el caso de Benidorm, el mayor destino turístico de la Costa Blanca, en cuyo término municipal y al margen de la actual ciudad de ocio y de su dinámica en el mercado de sol y playa, aprovechando las perspectivas paisajísticas hacia el mar, se levanta *Real de Faula*, un resort golf formado por dos campos de 18 hoyos, en el que se integrarán dos hoteles de gama alta y una actuación residencial. El proyecto, de cuya gestión se encargan *Starwood Hotels* y *Aymerich Golf Management*, con una inversión inicial de 90 millones de euros, supondrá la captación de otro tipo de clientela distinta a la que recibe la ciudad turística, en las coordenadas de movilidad de un tipo de usuario que utiliza los servicios de las CBCs para acceder de forma rápida a los espacios de destino.

En suma, se asiste a una dinámica febril con este tipo de modelo, pero el grado de saturación alcanzado en algunos destinos y los efectos en el territorio son motivos que han influido en el cambio del marco normativo, con la aprobación de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP), si bien su entrada en vigor ha ido acompañada de un plazo de un año en el que se daban facilidades y una moratoria para que los ayuntamientos pudieran reclasificar superficies de terrenos. Desde julio de 2005, los nuevos proyectos que impliquen reclasificar suelo supondrá la revisión del vigente PGOU. De ahí que antes de la finalización del plazo se hayan presentado numerosos proyectos, sobre todo en la comarca que ha liderado estos procesos, el Bajo Segura, donde se contabilizan 29 programas de actuación integrada que intentan eludir los preceptos del nuevo marco normativo. A destacar que 13 de éstos son del Ayuntamiento de Orihuela, mientras el resto corresponde en su mayor parte a municipios prelitorales o de segunda línea, en los que se trata de dar cabida a proyectos residenciales con golf. Asimismo cabe reseñar que la expansión hacia nuevos territorios justifica que el interior de Alicante haya experimentado un crecimiento del 17% en la construcción, según

FECIA. De este modo, además de los proyectos en destinos costeros, como el caso de Orihuela (la mayor concentración de resort-golf de la provincia, con 3 campos de 18 hoyos funcionando y varios proyectos de realización inmediata (caso de Dehesa Golf), municipios como Algorfa, Monforte del Cid, Castalla, Onil, Sax, Villena, Dolores, Biar, además de destinos consolidados como Benidorm y Finestrat, entre otros, hayan entrado en este sistema o tengan presentados proyectos para su despegue.

3.- La eclosión de los resort-golf en la Región de Murcia

En su conjunto, la Región de Murcia experimenta uno de los mayores crecimientos de la actividad turística en la última década. Tras una larga etapa donde distintos factores estructurales no favorecieron el desarrollo del turismo como función económica, salvo enclaves muy específicos como La Manga y la presencia de una actividad balnearia tradicional en el Mar Menor y algunos núcleos de veraneo regional (en Los Urrutias, Los Nietos, Cabo de Palos, La Azohía, Águilas y Mazarrón), el despegue del turismo es un hecho reciente y en las coordenadas de un nuevo modelo que tiene en la promoción de los conjuntos residenciales asociados al golf su más claro exponente. Como indicador del despegue, la cifra de viajeros alojados en establecimientos hoteleros de la Región era de 563.988 en 1997 y las pernoctaciones ascendían a 2 millones. En 2004 el número de viajeros alojados es de más de 925.000 –lo que significa un incremento de casi el 65%– y las pernoctaciones superan los 2´6 millones (crecimiento del 29´3%, en lo que influye la tendencia general a la reducción del tiempo de estancia media).

La oferta hotelera ha crecido en más de 2.000 plazas entre 1997 y 2004, repartidas entre destinos costeros y las principales ciudades, algo que se justifica con la tendencia a la diversificación del producto turístico más convencional. Así, destaca la renovación y construcción de establecimientos relacionados con la salud, el termalismo, los negocios y el golf.

Pero, sin duda, es la construcción de viviendas en complejos residenciales la actividad que se proyecta de forma muy especial en la Región de Murcia, donde vienen a consolidar destinos turísticos de larga trayectoria (Mar Menor y La Manga) o justifican la extensión del espacio turístico a áreas prelitorales e incluso interiores, hasta ahora al margen de dicha función. Es así como se entiende que el proceso urbanizador sitúe a Murcia en 2004 como la primera CCAA en atención al número de viviendas visadas por 1.000 habitantes. Un proceso que se identifica con la construcción de complejos residenciales integrales, del tipo resort (incluyen equipamientos comerciales, deportivos, animación), donde el golf es el reclamo esencial y el argumento de la oferta. La magnitud del proceso es evidente cuando los datos sobre los proyectos analizados (hay un buen número de proyectos que no se han presentado formalmente o están iniciando trámites) arrojan una cifra superior a las 80.000 viviendas y un número de residentes potenciales que podría superar los 200.000, en caso de ejecutarse la parte más sustancial de los proyectos presentados o en construcción.

En su mayor parte los proyectos de resort-golf, de entrada una clientela potencial para las CBSs, se localizan en la comarca del Campo de Cartagena y en el área ahora denominada Campo de Murcia. Los complejos residenciales también aparecen en el entorno más inmediato del Mar Menor, en los municipios ribereños, como San Javier y Los Alcázares, o en el traspáis más inmediato, como Torre Pacheco. Otro grupo de nuevos asentamientos se encuentra en las tierras del litoral suroccidental (Mazarrón, Águilas y litoral de Lorca) desde donde se expanden hacia espacios prelitorales a la búsqueda de terrenos que, además de su menor precio del suelo, se alejan de la densidad de ocupación de la costa y permiten desarrollar un urbanismo extensivo, con baja edificabilidad, mediante la construcción de viviendas unifamiliares, rodeadas de campos de golf, lagos artificiales, equipamientos deportivos, etc. Es decir, los componentes del nuevo ideal de calidad de vida con el que se promocionan las actuaciones.

De este modo, extensiones de tierra antes ocupadas por agricultura de secano, hasta el mismo

piekemonte de la cordillera prelitoral, al sur de Carrascoy y del Valle, incluso regadíos, han ido desapareciendo para transformarse en nuevos complejos residenciales. Algo en lo que los mismos propietarios del suelo intervienen activamente junto con las grandes empresas regionales e internacionales que promueven estos desarrollos. Basta señalar como ejemplo paradigmático el caso de Polaris World, empresa que ha promovido cinco resort en los últimos años (Mossa Trajectum, La Torre Golf, La Roda, El Valle y Mar Menor) y que en la actualidad promueve la mayor actuación de este tipo de todo el mediterráneo español, Condado de Alhama, en el municipio de este nombre, donde prevé levantar más de 19.000 viviendas para el mercado de golf y disfrute vacacional⁶. Una actuación integral que comportará, según el proyecto, la construcción de grandes centros de servicios, hotel de cinco estrellas, hospital internacional, colegio británico, etc. Es decir, se está configurando una de las mayores ciudades de la región ex novo, al margen de la estructura territorial, funcional y urbana preexistente.

Los proyectos analizados y los complejos que ya vienen funcionando suman alrededor de 80.000 viviendas (no se contabilizan proyectos aún por definir en el interior de la Región y en el prelitoral), que podrían albergar a más de 200.000 residentes potenciales. Esto significa una media de más de 3.000 viviendas por proyecto, si bien se perciben notables diferencias entre proyectos, desde los de menor extensión y reducida capacidad de alojamiento (323 viviendas, por ejemplo, en el proyecto de San Ginés, en La Azohía, o pequeñas actuaciones en la Ribera del Mar Menor (influye la escasa disponibilidad del suelo), frente a las que aparecen los macroproyectos, como el citado de Alhama o Camposol, en Mazarrón, con 5.000 viviendas, la Ciudad del Sol, en una de las pedanías altas de Lorca, con 7.000. Pero la megalomanía en los proyectos no se limita al litoral y al traspáis más o menos próximo, ya que se desarrollan o proyectan actuaciones en el valle del Segura (Campos del Río) e incluso en el Altiplano (Jumilla y Yecla), a pesar de las limitaciones que, de entrada, imponen las condiciones climáticas de este espacio, bastante más

severas que el confort climático y la insolación propia de la franja litoral, que es uno de los reclamos esenciales de la Región.

Las previsiones para este tipo de actuaciones son positivas, en lo que influyen dos factores esenciales. En primer lugar, el propio tirón de la demanda, asociado a nuevos estilos de vida y formas de organización de los tiempos de trabajo y ocio entre los ciudadanos de países europeos. Una demanda en expansión, a la que accede un sistema de promoción eficaz, que utiliza los referentes esenciales de esa calidad de vida ofertada⁷.

En segundo lugar, la dinámica económica que genera este sistema de promoción residencial se sustenta en el apoyo del gobierno regional, materializado en la política turística y, sobre todo, en el urbanismo y ordenación del territorio. Es así como Murcia se ha dotado de una normativa en materia de suelo que posibilita y favorece el crecimiento de este tipo de oferta residencial. En concreto la Ley del Suelo (Ley 1/2001) abre claras oportunidades al fomento de los complejos residenciales⁸. De igual modo lo hacen las Directrices para la Ordenación Territorial del Sector Turístico al favorecer las actuaciones integrales en turismo, como forma de potenciar una demanda de calidad, con oferta hotelera y complementaria, entendiendo como pilares de la nueva oferta el golf, la náutica y los deportes al aire libre. En la misma línea, las Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia aprobadas por el Consejo de Gobierno mediante acuerdo de 18 de junio de 2004, incluyen actuaciones estratégicas, como la Marina de Cope (21,2 millones de metros cuadrados para un desarrollo turístico-residencial en una costa sin transformar en la actualidad, entre Águilas y Lorca), además del aeropuerto regional.

A las actuaciones indicadas cabe añadir nuevos desarrollos turísticos que completan destinos consolidados como La Manga y Cabo de Palos e incluso actuaciones en espacios singulares como la Sierra Minera (complejo turístico de Atamaría).

Sin duda, es posible afirmar que Murcia se lanza de

este modo a una carrera frenética por el crecimiento de su oferta turística, en un contexto de mercado que propicia este modelo, y sin más limitaciones que las que derivan de la inversión y del tirón de la demanda. De este modo se mantiene el ritmo de construcción en la franja litoral y se expanden las iniciativas para nuevos complejos residenciales en espacios prelitorales (hasta unos 20 Km. de la costa), incluso en tierras del interior.

4. La rentabilidad empresarial/social de las modalidades de oferta

Desde hace años venimos insistiendo en que la medida del éxito del desarrollo turístico no deriva linealmente del incremento del número de visitantes. En efecto, una vez superado el umbral de masa crítica de demanda que permite dinamizar la oferta y garantizar su mantenimiento y actividad, superado además el problema estructural que supone la estacionalidad (evaluada a través del grado de ocupación), el indicador más relevante de rentabilidad es el gasto medio en destino, algo que no debe confundirse con nivel de renta de la demanda en origen, ni con la calidad en el turismo.

Respecto al grado de ocupación, como indicador básico que explica la dinámica de un destino, una diferencia básica y de enormes repercusiones en todos los ámbitos es que en las comunidades autónomas del litoral español, cada plaza de alojamiento reglado se ocupa 144 noches, frente a 48 noches por cada plaza de tipo residencial, según datos de Exceltur, dato que reafirma la idea de la menor rentabilidad social y económica del modelo residencial.

En cuanto a la rentabilidad económica por plaza, según el mismo informe de Exceltur, para la Comunidad Valenciana cada plaza de alojamiento reglado generó en 2003 una actividad económica estimada en 6.869 euros, mientras que una plaza residencial aportaba 1.398 euros. Asimismo, el valor añadido bruto total (incluyendo el efecto directo y de arrastre) de una plaza reglada es de casi 6.400 euros y el de una plaza residencial se limita a 895. Por último, desde la dimensión más social, el

empleo directo que se genera por cada 1.000 plazas en la Comunidad es de 13 puestos de trabajo en la oferta residencial y 93 en la oferta reglada.

Cuadro 2. Gasto turístico por Comunidades Autónomas

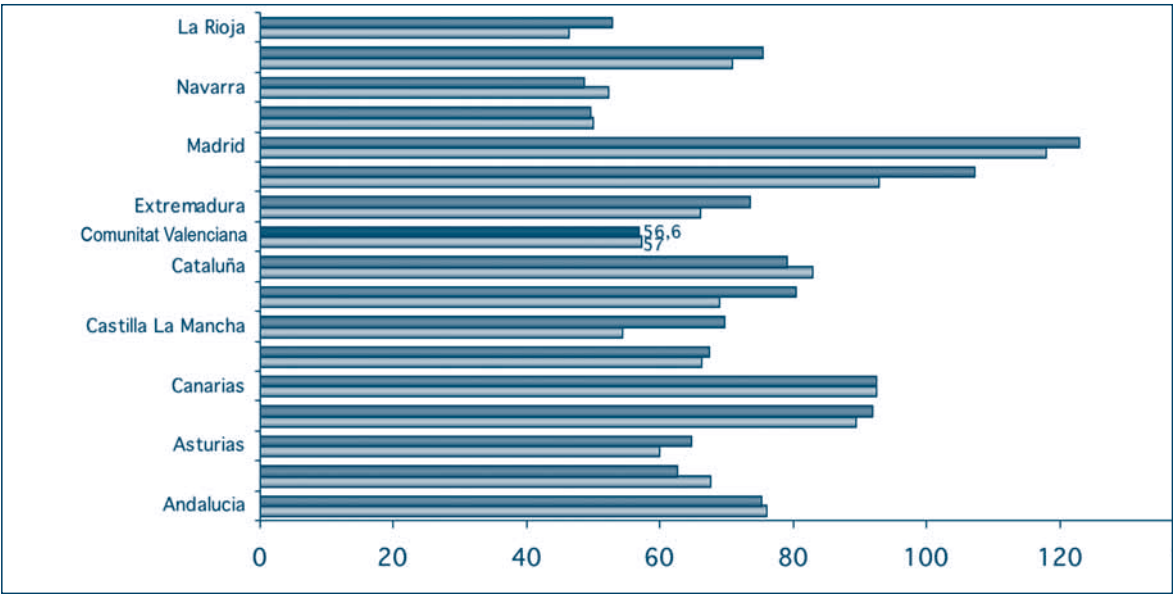
	Gasto medio (€)		Gasto medio por persona y día (€)	
	2003	2004	2003	2004
Andalucía	937,3	930,6	75,8	75,1
Aragón	710	712,6	67,4	62,4
Asturias	802,2	823,8	59,7	64,5
Baleares	823,8	907,5	89,3	91,7
Canarias	918,3	993,6	92,3	92,4
Cantabria	756,1	810	66	67,2
Castilla La Mancha	804,1	1002	54,2	69,5
Castilla León	512,5	611,8	68,8	80,2
Cataluña	741,5	727,9	82,8	79
Comunidad Valenciana	826,4	828,9	57	56,6
Extremadura	504,1	413,3	65,9	73,4
Galicia	1162,3	1212,1	92,7	107,1
Madrid	984,9	1040,2	117,8	122,8
Murcia	872,6	834,7	49,8	49,4
Navarra	584,2	668,5	52,1	48,4
País Vasco	594,9	619,3	70,7	75,3
La Rioja	651,2	827,5	46,1	52,7

Fuente: Egatur, IET

El Informe de Exceltur, ante la preocupación por el auge del producto residencial y el efecto en la oferta reglada, compara el gasto medio por persona y día de un turista que se aloja en España en una vivienda, que se situaba en 2003, según dicho informe, en 33´7 euros, mientras que el turista que pernocta en un establecimiento reglado gasta más de 87 euros. Específicamente, el gasto realizado en destino también ofrece diferencias claras: en la Comunidad Valenciana el turismo residencial gasta 30,8 euros y en el alojamiento reglado se llega a casi 60. Es evidente que los turistas en alojamiento reglado tienen mayor propensión al gasto, de forma que en la Comunidad Valenciana el gasto medio diario de bolsillo es de 17´8 euros para el turista residencial y más de 28 en el que utiliza el alojamiento reglado.

Sin duda, y aunque se puede argumentar que una parte esencial del negocio de las plazas residenciales, por no estar declaradas, es opaco fiscalmente, es evidente la necesidad de controlar este tipo de oferta y sus efectos en el sistema turístico, considerando además la competencia desleal que plantean a la oferta reglada, por la vía de los precios y, desde luego, su reducido impacto en el empleo estable, una vez que se construyen los alojamientos.

Gráfico 2. Gasto medio por persona y día en la Comunidad Valenciana



Fuente: Elaboración propia a partir de Egatur, IET

5.- Función residencial y financiación de las haciendas locales

El crecimiento del modelo turístico-residencial tiene uno de sus pilares esenciales en el compromiso de las corporaciones locales para dar cabida a iniciativas de inversión. De este modo, tanto los mismos instrumentos de planeamiento, general y parcial, como los procesos de reclasificación masiva de suelo realizados al margen del planeamiento vigente (programas de actuación urbanística en el caso de la Comunidad Valenciana) tienen como objetivo facilitar la tramitación de vastos proyectos y actuaciones inmobiliarias cuya orientación final es la construcción de viviendas vacacionales.

Al margen de otras dimensiones de estos procesos de gran alcance social y trascendencia mediática que exceden nuestros objetivos, interesa analizar, en tanto que clave explicativa de las realidades locales,

una de las repercusiones más directas y explícitas de la eclosión inmobiliaria, como es su contribución a la financiación de las haciendas municipales (Rubio Guerrero, 2005).

En un contexto caracterizado por el endeudamiento municipal y la consiguiente búsqueda de fuentes de financiación que permitan afrontar necesidades crecientes de prestación de servicios y construcción de infraestructuras y equipamientos, la dinámica residencial-turística supone una vía de extraordinario valor en los presupuestos municipales. De este modo, la utilización de datos fiscales como fuente de estudio (Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda y bases de datos de la Conselleria de Administración Pública) permite una aproximación al tema, ya que además de conocer el número de unidades urbanas de uso residencial en cada municipio, a partir del desglose

Cuadro 3. Bienes de Naturaleza Urbana. Municipios de la Comunidad Valenciana y Región de Murcia

Municipio	Año *	Población**	Unidades Urbanas según Uso		
			Residencial	Otro uso	Total
Altea	1997	21.154	11.538	8.315	19.853
Benidorm	1990	67.492	50.743	22.229	72.972
Calpe	1996	25.190	18.111	8.858	26.969
Dénia	1989	40.601	30.439	7.451	37.890
Orihuela	1994	75.009	43.431	11.516	54.947
Rojales	1990	13.807	6.948	1.405	8.389
San Fulgencio	1995	8.197	7.075	884	7.959
Torre Vieja	1987	84.348	95.372	27.610	122.982
Teulada	1996	11.983	9.865	3.051	12.916
Xàbia	1995	28.242	18.418	10.159	28.577
Cullera	1996	23.261	26.672	11.988	38.660
Gandia	1997	71.429	45.297	24.468	69.765
Oliva	1997	25.318	14.757	7.562	22.319
Benicàssim	1997	16.200	18.339	8.125	26.464
Oropesa	2002	7.208	11.122	4.755	15.877
Peñíscola	1999	6.149	12.053	5.587	17.640
San Pedro de Pinatar	2003	19.666	15.629	5.963	21.592
San Javier	1994	26.337	27.265	14.230	41.495
Cartagena	1997	203.945	103.451	55.597	159.048
Mazarrón	1989	28.889	20.182	8.187	28.369
Águilas	1994	31.218	17.428	8.343	25.771
La Unión	1985	15.599	6.505	3.075	9.580
Los Alcázares	2000	12.264	16.573	4.575	21.148

* Año de la última valoración
** Cifras de población referidas a Enero de 2005
Fuente: Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda. Instituto Nacional de Estadística (INE). Elaboración propia

de los presupuestos municipales es posible conocer los capítulos de ingresos que se relacionan directamente con la dinámica inmobiliaria, en especial el apartado correspondiente al Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI) (Miranda Hita, 2005).

Respecto a las cifras de unidades urbanas de uso residencial que aporta el Catastro referidas a cada municipio, se trata de un primer indicador para evaluar la función residencial no permanente, en especial a partir de su relación con la población empadronada en cada municipio. De este modo, es evidente el liderazgo de los grandes destinos del litoral valenciano, como Torrevieja (más de 95.000 unidades urbanas de uso residencial), Benidorm (alrededor de 50.000 unidades), a los que siguen Gandia, Orihuela y Dénia. Pero también sorprende el umbral alcanzado por pequeñas entidades urbanas como Oropesa, Peñíscola, San Fulgencio y Rojales (estos dos últimos localizados en la proximidad de la costa, pero sin la condición de litorales).

Por su parte, en la Región de Murcia, es particularmente notable el peso del municipio de Los Alcázares (entidad de reciente creación, volcada a la dinámica de la construcción de conjuntos residenciales de ocio), además de otras entidades ribereñas del Mar Menor, como es el caso de San Javier.

Tal y como se ha indicado, el verdadero significado del número de unidades urbanas deriva de su relación con la población del municipio, que permite elaborar el índice de función residencial no permanente, como expresión numérica de la relación entre unidades urbanas de uso residencial y población empadronada.

Los valores de dicho índice para los municipios seleccionados de la Región de Murcia y Comunidad Valenciana se sitúan entre 0´40 y 2, indicando respectivamente situaciones donde las unidades urbanas residenciales corresponden mayoritariamente a población permanente, o entidades locales en las que la parte más sustancial

de dichas unidades urbanas es de uso vacacional o no permanente. Es decir, es notable la desproporción respecto a la población de derecho.

En síntesis, la agrupación de entidades locales en torno a estos valores corrobora un altísimo índice de función residencial no permanente en municipios como Peñíscola y Oropesa, en correspondencia con una actividad turística marcadamente estacional y centrada en el uso de las segundas residencias y viviendas en alquiler. Situaciones intermedias testimonian que una parte del crecimiento inmobiliario se dedica a acoger población permanente, ya sea el denominado turismo residencial, residentes de la tercera edad, o incluso la fijación de población atraída hacia los destinos costeros por motivos laborales. Algo que está contribuyendo al reforzamiento y progresión del rango urbano de determinadas ciudades del litoral, especialmente en la Comunidad Valenciana, con los consiguientes efectos en la jerarquía urbana regional.

Los valores del índice de función residencial no permanente por debajo de 0´80 y hasta 0´70 corresponden a municipios en los que el alojamiento residencial es importante en número, pero la relación con la población permanente no resulta tan desproporcionada. Si bien este tipo de valores puede corresponder también a municipios que se encuentran en fase de despegue de su función residencial de ocio y que, según el escenario tendencial, dentro de unos años superarán con facilidad el umbral de 0´80. Tal es el caso de los municipios del litoral suroccidental de la Región de Murcia o de la costa de Alicante.

Las magnitudes y valores que testimonian el peso de la función turístico-residencial o residencial no permanente tienen un significado fundamental para las realidades municipales, desde lo que significa su contribución a la financiación local. Particularmente hay que resaltar la importancia del IBI, cuyos ingresos derivan del gravamen sobre unidades urbanas y que es una fuente esencial para los presupuestos de los ayuntamientos. De este modo, el porcentaje que representa dicho impuesto sobre el total de ingresos en un presupuesto municipal, en el

Cuadro 4. Índice de Función Residencial no Permanente. Municipios de la Comunidad Valenciana y de la Región de Murcia

Municipio	Unidades Urbanas de uso residencial	Población 2005	Índice de función residencial no permanente
Altea	11.538	21.154	0,55
Benidorm	50.743	67.492	0,75
Calpe	18.111	25.190	0,72
Dénia	30.439	40.601	0,75
Orihuela	43.431	75.009	0,58
Rojales	6.948	13.807	0,50
San Fulgencio	7.075	8.197	0,86
Torre Vieja	95.372	84.348	1,13
Teulada	9.865	11.983	0,82
Xàbia	18.418	28.242	0,65
Cullera	26.672	23.261	1,15
Gandia	45.297	71.429	0,63
Oliva	14.757	25.318	0,58
Benicassim	18.339	16.200	1,13
Oropesa	11.122	7.208	1,54
Peñíscola	12.053	6.149	1,96
San Pedro de Pinatar	15.629	19.666	0,79
San Javier	27.265	26.337	1,04
Cartagena	103.451	203.945	0,51
Mazarrón	20.182	28.889	0,70
Águilas	17.428	31.218	0,56
La Unión	6.505	15.599	0,42
Los Alcázares	16.573	12.264	1,35

Fuente: Dirección General del Catastro. Ministerio de Economía y Hacienda. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia

caso de los destinos costeros de la Comunidad Valenciana, varía desde poco menos de un 10% en entidades en proceso de despegue del turismo y la construcción, hasta valores que alcanza casi un 50% del total de ingresos en el presupuesto del municipio de Oropesa (46´4%), o superan el 30% (Torre Vieja y Cullera). En todo caso, es habitual que la aportación proveniente del IBI supere el 20% del total de ingresos en el presupuesto anual de entidades locales con destacado peso del turismo residencial, como ocurre en Calp, Orihuela, Xàbia y Peñíscola.

En suma, la vía de ingresos más sustancial dentro de los presupuestos municipales deriva de la recaudación sobre el parque de unidades urbanas, considerablemente superior a la cifra que aporta el impuesto de actividades económicas o el de

construcciones, instalaciones y obras. Un dato a menudo ignorado cuando se hacen valoraciones sobre el impacto económico de las dinámicas residenciales y que resulta determinante para entender el apoyo de las corporaciones locales a nuevos proyectos de esta naturaleza, a pesar de su manifiesta contradicción con los principios de un verdadero desarrollo sostenible. No obstante, es hora de abrir un debate, en el plano social e institucional, sobre el sentido de un modelo económico que tiene como palanca motriz la promoción inmobiliaria, entendida como actividad estratégica, una actividad de bajo valor añadido basada en la transformación del suelo rústico en urbanizable, o urbano directamente, y la venta de un producto residencial con fines de uso no permanente.

Gráfico 3. Presupuestos municipales (2005)

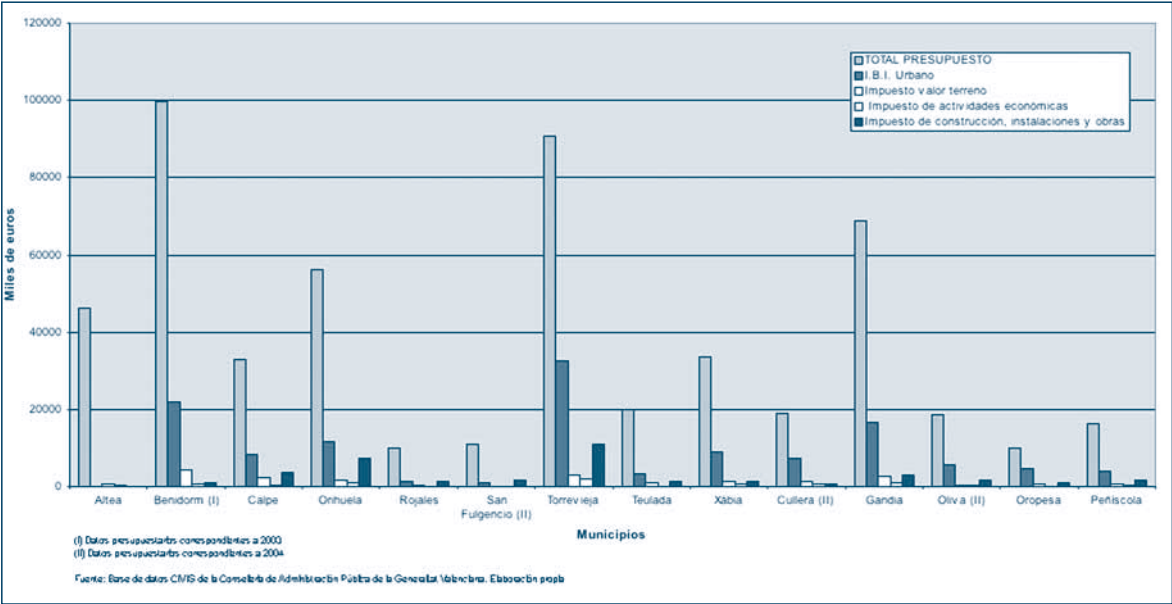
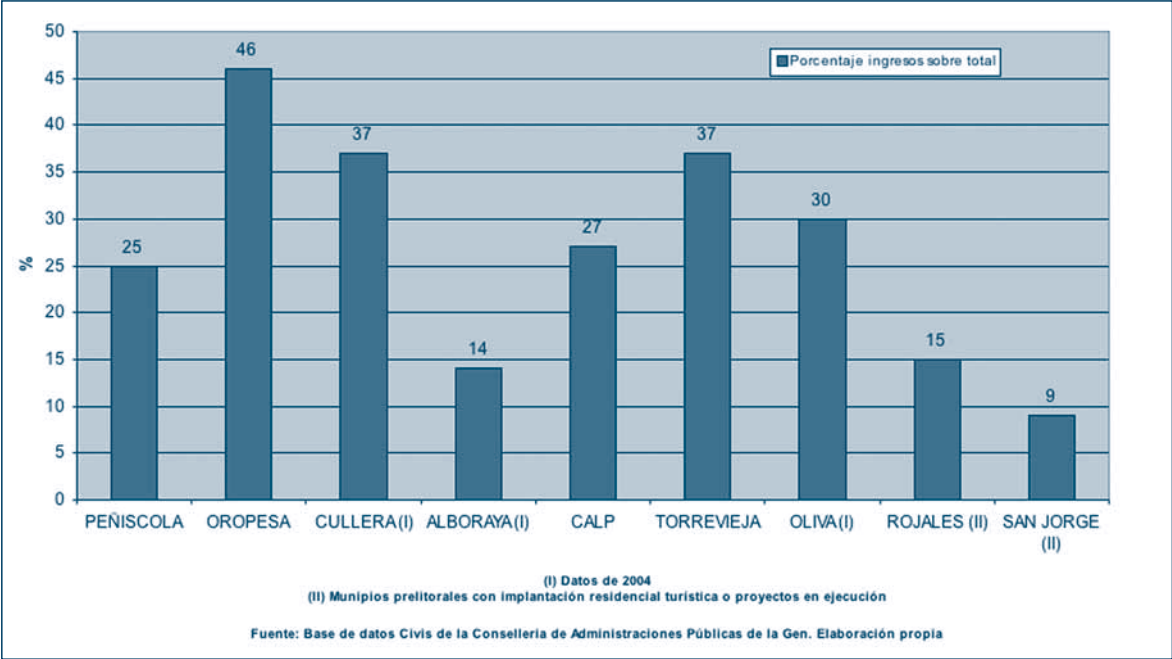


Gráfico 4. Ingresos en concepto de IBI (urbana) sobre presupuestos municipales, 2005



6. Procesos emergentes y estrategias de cambio en destinos turísticos

El sistema turístico, tanto en la Comunidad Valenciana como en la Región de Murcia, depende en su parte más sustancial del atractivo y comercialización de un producto basado en el clima y el mar, hecho que justifica el peso

abrumador de la oferta en los municipios litorales y prelitorales. No obstante, es posible hablar de un lento proceso de cambio en destinos y creación de nuevos productos orientados al ocio turístico, así como de espacios emergentes. En síntesis, dos procesos de componente territorial definen la situación actual y las perspectivas más inmediatas:

- La renovación y diferenciación de los destinos convencionales de sol y playa, cuyas principales líneas de trabajo se centran en la mejora de imagen de los destinos y en la creación de nuevos productos (Antón, 2005). Una línea en la que se echan en falta actuaciones integradas y visiones supramunicipales que contemplen procesos y dinámicas comunes que afectan al turismo.
- Paralelamente se detecta otra línea de intervenciones, con una clara afectación territorial, consistente en el desarrollo de nuevos espacios emergentes al turismo. En ocasiones se trata de la creación de elementos de oferta aislados, mientras que en otras comarcas son procesos más y mejor orientados por parte de determinados grupos de acción local, con unos objetivos centrados en la creación de productos diferenciados.

De manera transversal a ambas líneas de trabajo encontramos otra que se proyecta de la forma más rotunda en el espacio regional, la dinámica inmobiliaria, una línea que se presenta asociada a las anteriores y que depende tanto de las inversiones empresariales como del papel que están jugando los municipios. Se trata, por un lado, de la construcción de nuevos complejos y establecimientos para el turismo y ocio en destinos maduros, por lo general al margen de la estructura urbana y territorial del espacio turístico. Un claro ejemplo se presenta en Benidorm, donde el complejo hotelero y de golf Real de Faula aunque está en el municipio indicado, se levanta al “otro lado” de la AP-7, es decir al margen de la ciudad turística, como corresponde a una actuación cuya demanda nada tiene que ver con la que recibe en la actualidad la ciudad. Por tanto, se genera una estructura dual en el espacio turístico, con los consiguientes riesgos funcionales e incluso de contraste en la dinámica como destino turístico.

En otros casos, los asentamientos que se construyen ex novo (ciudades residenciales, resort golf) aparecen en territorios no transformados por el turismo, alejados incluso de los destinos convencionales, en áreas del interior rural, sobre la base de productos alternativos.

La diferencia en las estrategias entre municipios deriva de la mayor presencia hotelera o de la impronta marcadamente residencial. Es evidente que entre ambos modelos hay elementos comunes, como la revalorización de recursos ambientales (las playas, el paisaje costero) y los ingredientes formales y funcionales más o menos estructurados en el tejido urbano para dar respuesta a demandas de ocio. De hecho, en ocasiones un mismo municipio presenta una mezcla de ambos sistemas. E incluso es sintomático que municipios residenciales sin apenas oferta hotelera pugnen por conseguir inversiones para construir hoteles y captar así un verdadero flujo turístico.

En los destinos residenciales los problemas van asociados a la saturación, derivada de la proliferación de actuaciones urbanísticas y del incesante ritmo de construcción de viviendas. Esta saturación tiene implicaciones de muy diversa índole. Pero esencialmente supone degradación de la calidad de vida de residentes y turistas, problemas en la prestación de servicios e inseguridad. Además del tema ya comentado del reducido nivel de gasto en el sistema local, lo que limita los efectos económicos positivos que debería proporcionar la gran concentración estacional de residentes. Otra cuestión es la forma en que el tirón de la demanda y su combinación con nuevos factores, como la accesibilidad a las áreas emisoras que proporcionan a precios bajos las CBCs, está generando un proceso imparable de construcción de nuevas unidades residenciales en la práctica totalidad del litoral y prelitoral.

En todo caso, como ya se ha comentado, no hay que perder de vista la forma en que los ayuntamientos entienden el proceso de construcción y los beneficios que de ello derivan para los ayuntamientos afectados, en mayor o menor medida, por esta dinámica. De ahí que, como debate necesario, ocupe un lugar destacado la financiación de las haciendas locales y la consiguiente forma de evitar los mecanismos de presión que ejercen las dinámicas de transformación del suelo en destinos residenciales.

La potenciación de nuevas modalidades y la idea acertada de incorporar elementos de ocio en los destinos turísticos, de los que existe una amplia gama, como vía de futuro, se traduce casi exclusivamente en la construcción clónica de un tipo de equipamiento como fórmula de diversificación y diferenciación de los espacios turísticos valencianos. Se trata de los campos de golf, cuyo desarrollo se inicia a comienzo del decenio de los años ochenta, e incluso con anterioridad, considerados en su primera etapa como los principales elementos de oferta complementaria cualificadores del modelo turístico de sol y playa. El objetivo en esta nueva etapa, donde el golf adquiere el rango y la función de producto finalista, es decir, capaz atraer clientelas específicas, es su orientación hacia demandas con mayor nivel de gasto y desestacionalizadoras, de manera que estas instalaciones se han convertido en el principal argumento de los municipios litorales para singularizar los modelos turísticos locales. Algo que, no deja de tener su sentido, de no ser porque este tipo de oferta, que empieza a proliferar por el territorio valenciano, es, en su parte más sustancial, una forma de sustentar nuevas operaciones inmobiliarias. De hecho, en la práctica totalidad de los proyectos domina el tipo de instalación asociada a urbanización, frente al alojamiento hotelero. Es así como su papel es servir de argumento/pretexto para la venta del producto inmobiliario en la mayor parte de los proyectos. Es más, aunque aparezca un hotel en el propio resort, no suele haber campo de golf que no vaya asociado a complejo residencial.

Otra alternativa por la que se ha apostado para afrontar la singularización de los destinos es la potenciación de la náutica de recreo, hasta el momento poco desarrollada al tratarse de entidades que no participan de la idea del producto turístico. Por tanto, una vía de trabajo que, con las debidas garantías en el plano ecológico y evitando la artificialización del litoral, es necesario potenciar, considerando sobre todo la existencia de dársenas infrautilizadas que pueden ser reordenadas con esta finalidad, entre otras.

7. Problemas a afrontar

La actividad turística, en tanto que función económico-territorial estratégica para las regiones mediterráneas, obliga a plantear algunas cuestiones esenciales sobre aspectos que deberían servir como referencia para la toma de decisiones en la gestión pública del turismo, de la que en buena medida depende la sostenibilidad y competitividad del sector.

7.1. La saturación del eje costero por el crecimiento residencial-turístico

La dinámica impulsada por el turismo y su afectación sobre el uso del suelo es primordialmente litoral y, aunque se reconocen nuevos procesos y lógicas productivas emergentes en ámbitos de interior, éstas no deben servir para transformar suelo ni crear entidades como ha ocurrido en el eje costero. El problema es la concentración de las actuaciones más tensionantes en la franja litoral y, por extensión, en el prelitoral. La contradicción viene dada desde el momento en que las nuevas actuaciones para destinos costeros no solo implican actuaciones orientadas a la renovación y a la sostenibilidad, sino que en bastantes casos se traducen en la creación de nuevos productos, equipamientos y, en definitiva, nuevos procesos de crecimiento y transformación del suelo. En esta fase, donde se intenta crear productos orientados a la singularización de los destinos (nuevos establecimientos, equipamientos de ocio, etc.), también se mantiene la lógica inmobiliaria de corte indiferenciado y consumidora de territorio, sin más valor añadido. Por tanto, es preciso un ejercicio que permita identificar la potencialidad de cada territorio, su grado de saturación actual y el tipo de oferta que convendría crear, desde argumentos de sostenibilidad y competitividad. Una solución eficiente vendría dada por la declaración normativa de áreas saturadas, con la consiguiente imposibilidad de seguir creciendo, y por apoyar la iniciativa del gobierno central (Ministerio de Medio Ambiente) relativa a la política de adquisición de terrenos, en lugares sometidos a una fuerte presión urbanizadora, con el propósito de destinarlos a espacios libres de uso público y áreas de protección ambiental.

7.2. La renovación de los destinos consolidados del litoral

Todos los destinos suelen tener en común el basamento inmobiliario de las dinámicas territoriales y económicas, por lo que se hace imprescindible propiciar una nueva línea de intervenciones que contribuyan a la renovación, singularización y sostenibilidad, como afirma Antón Clavé (2004). El primer apartado, la renovación, supone actuaciones en corrección de desequilibrios, imagen de los destinos, mejoras del paisaje urbano y del entorno⁹. La línea de la singularización debe identificar potencialidades para generar nuevos equipamientos de ocio y cultura, adecuados a la demanda. Por tanto, no se trata de crear productos de forma

clónica e indiscriminada, es decir, que todos los ayuntamientos traten de hacer los mismo, como vienen haciendo ahora con los campos de golf, la náutica, o los museos del mar. Es preciso reafirmar las identidades locales en este tipo de procesos y tratar de apostar por el sustrato cultural local o la potencialidad de los recursos endógenos a la hora de buscar especializaciones. Pequeños parques, entornos tematizados, productos basados en la cultura, la riqueza etnológica, la naturaleza y las actividades tradicionales locales (tradición marinera, mundo rural, usos del agua, entre tantos otros) sirven al objetivo de definir nuevos productos recreativos en destinos que son actualmente verdaderos conglomerados de alojamiento.

Cuadro 5. Evaluación de los efectos potenciales de la incorporación de productos a los destinos litorales consolidados

Producto	Tipo	Inserción territorial	Valoración de los recursos	Tendencia	Capacidad desestacionalizadora	Nuevos segmentos
Golf	E	Urbanización	No	En expansión	Muy alta	Sí
Actividades náuticas	E	Preservación	Sí	En expansión	Media	Sí
Negocios	C	-	-	localizada	Alta	Sí
Cultura	C	Recuperación	Sí	Poco desarrollada	Baja	No
Actividad	C	Preservación	Sí	Poco desarrollada	Alta	Sí
Salud	C	-	Sí	Localizada	Media	Sí
Espacios temáticos	E	Urbanización	No	Localizada	Alta	Sí
Entretenimiento	C	Urbanización	No	Localizada	Media	No
Naturaleza	C	Preservación	Sí	Poco desarrollada	Muy alta	Sí
Eventos	C	-	Sí/No	En expansión	Baja	No
E: Estructural; C: Complementario. Fuente: Antón Clavé (2004)						

7.3 La planificación de los espacios turísticos como marco para ordenar las intervenciones

La política turística y sus consecuencias económicas, territoriales y medioambientales, siguen siendo de escala y responsabilidad esencialmente municipal. De hecho, las verdaderas coordenadas de un modelo de implantación turístico se definen básicamente a través del planeamiento urbanístico municipal y del papel que adoptan los agentes económicos y la sociedad local, como se pone de relieve en la diversidad de modelos y formas de implantación y

gestión que aparecen en los municipios turísticos.

Desde el ámbito estricto de la política turística parece esencial apostar por la elaboración de un instrumento que, a modo de directrices, aborde de una vez la ordenación y el crecimiento de la actividad turística y la necesidad de acometer reajustes estructurales, para afianzar una verdadera posición competitiva. Estos problemas no son nuevos y justifican que en la Comunidad Valenciana ya a mediados de los años noventa, se elaboraran las

bases para un instrumento de planificación, el Plan Director de los Espacios Turísticos (PLADET), argumentado en la condición estratégica del turismo y su necesaria ordenación territorial. El contenido de este instrumento parte de la idea del territorio como recurso, para establecer propuestas de actuación sostenibles y responder, a la vez, a los desajustes más significativos del actual modelo de implantación. Entre las innovaciones en la metodología de trabajo destaca el tratamiento de áreas de planificación turística, delimitadas a partir de los recursos, los elementos de oferta y los problemas que comparten. Estas unidades de trabajo son la escala apropiada para desplegar un tratamiento integrado, marco de referencia para orientar el conjunto de actuaciones públicas y privadas.

En la etapa actual y desde las coordenadas de una nueva fase expansiva de la demanda y la oferta, el reconocimiento del papel que el turismo tiene en la Comunidad Valenciana ha llevado a la puesta en marcha acciones orientadas a la regulación y ordenación que se sintetizan en la Ley de Turismo (Ley 3/1998, de 21 de mayo), en la cual se integra, entre otros contenidos, la regulación del municipio turístico (título III), interpretado como referente del producto turístico y de su imagen, con el propósito de articular mecanismos de financiación acordes con la realidad que genera el turismo en cuanto a demandas de servicios, equipamientos e infraestructuras, en consonancia con el incremento poblacional, estacional o permanente.

Conjuntamente, el nuevo marco normativo incorpora los espacios turísticos (título IV), con el objetivo de establecer unas líneas básicas para el desarrollo turístico de áreas que presentan una homogeneidad ambiental y funcional, es decir, actuar desde el referente de escala supramunicipal que ya establecieron las bases del PLADET en los años noventa.

La puesta en marcha del Plan de Espacios Turísticos se argumenta en la implantación de actividades y estructuras turísticas homogéneas entre sí, pero diferenciadas según áreas identificables de nuestra Comunidad, que pueden agruparse básicamente en

torno a tres ámbitos territoriales: el litoral, el interior y las ciudades. Son entornos territoriales-turísticos en muchos casos consolidados, pero en otros pendientes de desarrollar y ordenar, por lo que resulta aconsejable que se elaboren unas directrices que por una parte den respuesta a los objetivos generales de la política turística y, por otra, tengan en cuenta las posibilidades y características especiales de cada zona o espacio delimitado, potenciando la incorporación al mercado turístico aquellos productos que ofrezcan posibilidades en torno a lo que viene a denominar turismo rural o de interior y turismo urbano, tratando de elevarlos al nivel de conocimiento de otras modalidades turísticas consolidadas.

A la consecución de este objetivo pretende dar respuesta el Plan de Espacios Turísticos previsto en la Ley de Turismo de la Comunidad Valenciana, con el objetivo de consolidar un sector turístico competitivo y estable, mediante un marco legal operativo que, estableciendo la ordenación del turismo en nuestra Comunidad Autónoma, actúe como marco básico sobre el que se articule la normativa turística vigente y de futura creación, donde se establezcan los principios generales del desarrollo y fomento del turismo valenciano, y donde también se definan el municipio turístico y las bases de la ordenación de los espacios turísticos.

Se consideran «Espacios Turísticos» aquellas áreas delimitadas de territorio cuyas estructuras y actividades turísticas gocen de tal homogeneidad que permita la ejecución de una política turística común y uniforme para toda el área. La homogeneidad en estructuras y actividades a que se refiere la Ley debe referirse a los siguientes extremos:

1. Modelo territorial y urbanístico.
2. Recursos naturales, patrimoniales y culturales.
3. Infraestructuras.
4. Gestión medioambiental.
5. Posibilidades de complementación recíproca entre los municipios que integren el «Espacio Turístico».
6. Comportamiento de la oferta y la demanda.

Por tanto, el Plan de Espacios Turísticos, en fase de elaboración, contendrá:

1. La delimitación de zonas de la Comunidad Valenciana en «Espacios Turísticos».
2. Las Directrices Generales para la actuación en materia de turismo sobre los «Espacios Turísticos» delimitados.
3. Las Directrices Particulares para cada una de las zonas o Espacios delimitados.

7.4. La necesaria consideración de los efectos del turismo en el surgimiento de nuevas realidades urbanas: exigencias de equipamientos y servicios

Es evidente que el proceso dominante en los destinos turísticos costeros es el crecimiento y la compactación del territorio por viviendas vacacionales, pero la nueva realidad ha traído consigo un espectacular disparo de la población empadronada. Son numerosos los casos donde su población fija se multiplica por diez en apenas dos décadas, merced tanto a la fijación de nuevos residentes por motivos de ocio como a la llegada de mano de obra atraída por el mercado de trabajo que generan los servicios y la construcción. El factor esencial y dominante es la corriente migratoria hacia áreas litorales turísticas asociada a la llegada de población de países europeos atraída por el clima y la calidad de vida, entre otros factores que mueven a colectivos, generalmente de la tercera edad, a fijar su lugar de residencia en un municipio del litoral. Este fenómeno justifica el predominio de población de origen extranjero en municipios como L'Alfàs del Pí, o los porcentajes superiores al 40% en Teulada, Calp y Xàbia.

Como síntesis representativa de las dos tendencias apuntadas, es decir crecimiento por llegada tanto de trabajadores como de retirados, aparece el municipio de Torrevieja, cuyo crecimiento desbordante (en 1980 contaba con 15.970 habitantes empadronados, que pasan a ser 23.192 en 1990, mientras que en 2005 ha superado los 84.000 habitantes en el Padrón) responde a la llegada masiva de población atraída por las oportunidades de empleo, así como a

la fijación de residentes por motivos no laborales (cuenta con más de 10.000 habitantes nacidos fuera de España, mientras la población autóctona apenas ronda el 10% del total).

La cuestión ahora es responder a esos incrementos galopantes de población, auspiciados desde los propios ayuntamientos, pero que entrañan notables contradicciones en cuanto generan disfunciones en la prestación de servicios sanitarios, asistenciales, de seguridad, educativos, además del problema de las infraestructuras. En suma, se trata de reconocer la realidad de estas nuevas entidades y la consiguiente atención a los indicadores de crecimiento para atender demandas de la población, al margen de otras cuestiones como las cifras de población censales, cuando se sabe que los cambios se suceden a un ritmo vertiginoso y que entrañan problemas sociales. Es por lo que se entiende que este sistema turístico debe ser considerado en la delimitación de áreas funcionales y en las políticas de dotación de servicios y provisión de infraestructuras. Cabe recordar que la resolución de este tipo de problemas es clave para la calidad y competitividad de los destinos turísticos, algunos de los cuales han visto deteriorarse su imagen por dichas cuestiones.

7.5. El disparo del consumo de agua y la necesaria gestión de los recursos en el turismo

Uno de los temas clave en el plano de los conflictos asociados a la implantación residencial en el territorio es el consumo de recursos de agua, cuyo disparo responde al incremento de las promociones y a la eclosión del número de unidades residenciales. No es un problema que puede limitarse a enfrentamientos entre usuarios o entre territorios ya que, además de otras consideraciones de política hidráulica que exceden los propósitos de esta aportación, entendemos que las vías de trabajo atañen a la gestión de recursos no convencionales (desalación, reutilización de aguas depuradas), implantación de medidas de ahorro y búsqueda de la complementariedad entre uso residencial-turístico y uso agrario, además de la gestión eficiente de disponibilidades. No conviene olvidar que el turismo

es un sector cuya capacidad de pago puede hacer frente al coste del agua desalada en las unidades de producción. En todo caso, la definición de directrices en el uso del suelo, a partir de un modelo para el desarrollo territorial regional, será la clave para seleccionar actuaciones con un criterio de racionalidad, tanto en la vertiente de la gestión sostenible del territorio y de los recursos de agua, como en su propia competitividad como productos turísticos. Es decir, ni todos los proyectos son viables ni la lógica del crecimiento continuado de las unidades de alojamiento es una estrategia de futuro (Vera, Casado y Ramón, 2004).

8. Reflexión a modo de conclusión

El desarrollo de las actividades turísticas, en su dimensión residencial, aunque es evidente que contribuye de forma clara al liderazgo en oferta y demanda y genera efectos rotundos en el plano del empleo y la renta, no puede ignorar los notables desajustes y desequilibrios funcionales, territoriales y medioambientales generados por el crecimiento

desordenado y sin más objetivos finalistas que el propio incremento de la capacidad del alojamiento. Por tanto, se plantea la necesidad de mantener y cualificar la actividad turística desde los principios de sostenibilidad y competitividad. El primero implica necesariamente racionalizar los procesos de crecimiento de la oferta y ajustarlos a la capacidad de acogida del territorio y de los recursos. Mientras que la competitividad pasa, entre otros aspectos, por la mejora de la calidad en los actuales espacios y destinos del turismo, que deben transformarse en verdaderos espacios de ocio, así como el afianzamiento de una tendencia hacia la diversificación y diferenciación del producto como requisito para mantener la dinámica productiva en momentos de cambio en el sistema turístico. Algo que contrasta con el empeño desde las políticas públicas y las estrategias empresariales, por seguir a toda costa una fase de crecimiento de las actuaciones urbanísticas con fines residenciales y el consiguiente efecto de saturación en los destinos consolidados o la transformación de nuevas áreas que habían permanecido al margen de esta dinámica productiva y territorial.

Bibliografía

- 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", en *Papeles de Economía Española*, nº 102 (monográfico sobre Turismo), FUNCAS, pp. 316-332.
- Consejo Económico y Social de la Región de Murcia (2003): Dictamen 9/ 2003 sobre el "*Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia y sobre la Actuación de Interés Regional de Marina de Cope*", Murcia, 69 pp.
- Exceltur (2005): *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias*. Resumen ejecutivo. Deloitte y Area de Estudios e Investigaciones de Exceltur, 76 ff.
- Hermida, G. (2005): "El primer ladrillo del mayor complejo turístico de Europa se pondrá en 2007. Marina de Cope tendrá 5 campos de golf, 2.000 amarres, 9.000 casas y 20.000 plazas hoteleras", *Diario La Verdad*, 4 de noviembre de 2005, pp. 2-3.
- Iribas Sánchez, J.M. (1996): Consideraciones sobre la situación urbana y turística del litoral alicantino, en *Agua y Espacios de Ocio*. Alicante, Caja del Mediterráneo, pp. 61-98.
- Ivars Baidal, J.A. (2001): *La planificación turística de los espacios regionales en España*. Madrid, Ed. Síntesis, 333 pp.
- Mazón. T. y Aledo, A. (eds) (2005): *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Universidad de Alicante y Caja de Ahorros del Mediterráneo, Alicante, 565 pp.
- Miranda Hita, J. (2005): Los impuestos inmobiliarios y el Catastro, en *Jornadas del Bicentenario de Torreveja*, edición de la Universidad de Alicante y del Instituto Municipal de Cultura del Ayto. de Torreveja, Universidad del Mar, pp. 115-130.
- Monfort Mir, V.M. (2000): *Competitividad y factores críticos de éxito en la "Hotelería de Litoral"*. Ed. de IFEMA (Feria de Madrid), Tribuna FITUR Jorge Vila Fradera, 263 pp.
- Monreal, J. (dir) (2001): *Un nuevo mercado turístico: jubila-dos europeos en la Región de Murcia*. Edición de la Universidad de Murcia, Servicio de Publicaciones, 267 pp.
- Nel.lo, O. (ed) (2003): *Aquí, no! Els conflicts territorials a Catalunya*. Barcelona, Ed. Empúries, 461 pp.
- Rubio Guerrero, J.J.(2005): Aspectos económicos de la financiación local, en *Jornadas del Bicentenario de Torreveja*, edición de la Universidad de Alicante y del Instituto Municipal de Cultura del Ayto. de Torreveja, Universidad del Mar, pp. 101-113.
- Smith, S.L., (1998): "Tourism as an industry: debates and concepts", en Ioinnades y Debbagge (eds.): *The economic geography of tourism*. Routledge, Londres.
- Uriel, E. (2004) (dir): *Papeles de Economía Española*, nº 102, monográfico sobre Turismo, FUNCAS, Madrid.
- Vera Rebollo, J.F. (2005): "Diagnóstico/dictamen sobre el modelo turístico", en Romero, J. (dir): *Estrategia de Desarrollo Sostenible de la Comunidad Valenciana*. Conselleria de Territorio y Vivienda, Generalitat Valenciana (inédito).
- Vera, J.F. y Marchena, M. (1995): Promoción inmobiliaria y configuración de la oferta turística, en *Real State Business and Tourism Development*, Rapports 45 Congrès de la Association Internationale d'Experts Scientifiques du Tourisme, editions de la AIEST, St-Gall (Suisse), vol. 3, pp. 29-51.
- Vera Rebollo, J.F. y Baños, C. (2004): "Turismo, territorio y medio ambiente. La necesaria sostenibilidad", en *Papeles de Economía Española*, nº 102, FUNCAS, pp. 271-286.
- Vera Rebollo, J.F. y Espejo Marín, C. (2005): El papel de los instrumentos de planificación en las dinámicas productivas y territoriales: las directrices y plan de ordenación del litoral de la Región de Murcia, en Romero, J y Farinós, J. (eds) (2006): *Gobernanza territorial en España. Claroscuros de un proceso a partir del estudio de casos*. València, Servei de Publicacions de la Universitat de València, colección Desarrollo Territorial.
- Vera Rebollo, JF.; Casado, J.M.; Ramón, A. (2004): *Repercusiones del Plan Hidrológico Nacional en el sector turístico de la provincia de Alicante*. Alicante. Instituto del Agua y del Medio Ambiente de la Universidad de Alicante y Confederación Empresarial de la Provincia de Alicante, pp. 205-268.
- VV.AA. (2005): *Análisis del impacto de las Compañías de Bajo Coste en el aeropuerto de Alicante*. Estudio realizado para el ente público Aeropuertos Nacionales y Navegación Aérea desde la Escuela de Turismo de la Universidad de Alicante.

NOTAS:

⁽¹⁾ Como dato relevante que pone de manifiesto el alcance de este proceso, en 2005 se visaron 800.000 unidades urbanas en España, si bien el exceso de oferta y la sobrevaloración del producto (se construye mucho y se vende a un precio elevado) permite hablar de síntomas que preludian un nuevo ciclo en el que el crecimiento se ajustará más a la demanda real. No obstante, en el caso del mercado residencial-turístico, es decir el de las viviendas de uso no principal, diferentes informes de consultoras indican que continuará el ritmo de las inversiones y la actividad constructora, especialmente la que se centra en el producto asociado a instalaciones deportivas, identificadas con el golf.

⁽²⁾ Un ejemplo de la competencia que se plantea desde la ribera sur para los destinos tradicionales mediterráneos es el de Marruecos, cuyo despegue con macroproyectos de tipo turístico y residencial, se enmarca en el plan de apoyo del gobierno saudí a esta actividad. En este plan se enmarca la promoción *Mediterrania Saidia*, promovida por la empresa española FADESA, proyecto adjudicado por el gobierno marroquí para desarrollar en materia turística un tramo de 6 Km. de costa, entre la ciudad de Melilla y la frontera con Argelia, que supondrá la construcción de 6 hoteles de 4 y 5 estrellas, además de 3.000 apartamentos y villas que sumarán alrededor de 10.400 plazas de alojamiento, contando con centro de servicios, instalaciones deportivas, comercios, etc.

⁽³⁾ En cuanto a los precios, el previsible enfriamiento general no parece detectarse en todas las áreas del litoral ya que, según la Sociedad de Tasación, en 2005 algunos destinos turísticos, como Benidorm, registraron incrementos superiores a la media nacional en el precio de la vivienda de nueva construcción.

⁽⁴⁾ Es sintomático que en el modo de operar de algunas empresas promotoras/comercializadoras se ofrezca la posibilidad de vuelos de contacto (*inspection flights*) para visitar las promociones, incluyendo alojamiento hotelero y transporte desde el aeropuerto. De este modo se llevan a cabo numerosos proyectos en la costa de la Región de Murcia y en la Alicante.

⁽⁵⁾ Al socaire de los efectos del golf y del negocio inversor en el negocio inmobiliario, surgen numerosas iniciativas para la construcción y venta de viviendas vacacionales tanto en complejos y urbanizaciones como en los núcleos urbanos, con viviendas que se promocionan bajo el referente de la calidad. Hay grupos inmobiliarios que además de vender el producto residencial ofrecen servicios a los residentes. En este sentido cabe destacar que algu-

nos complejos residenciales se promocionan con el valor añadido de que la empresa rentabiliza la vivienda durante el tiempo en que ésta permanece vacía. Es decir, gestionan alquileres.

⁽⁶⁾ Polaris World promociona el Condado de Alhama como "la mayor apuesta de una promotora por el turismo residencial de calidad en toda la costa mediterránea". Véase www.polaris-world-golf-resorts.com

⁽⁷⁾ La venta de la vivienda vacacional o permanente en lugares con buen clima y condiciones para el disfrute del tiempo de ocio se basa en reclamos como la seguridad, la calidad de vida, la tranquilidad, el clima, el deporte, la naturaleza, e incluso en alguna promoción el patrimonio cultural.

Un ejemplo interesante es el de Polaris World, empresa pionera en la región con este tipo de desarrollos que promociona como Un nuevo concepto inmobiliario: "Comenzar de nuevo, afincarse en un paraje de ensueño. En una de las regiones con mayor calidad de vida. Sentir el calor del sol. Rodearse de comodidad (...), apostar únicamente por la calidad (...), dedicar tiempo a los hobbies

⁽⁸⁾ Esta Ley incluye las Actuaciones de Interés Regional, como instrumento de ordenación del territorio de carácter excepcional. Se trata de instrumentos excepcionales para iniciativas urbanizadoras que superan el ámbito municipal y que se entienden como beneficiosas para la Región. Se aplican cuando surge un proyecto de notable interés, público o privado, y permiten cambiar el uso del suelo. Si bien el problema de la clasificación del suelo no parece ser el más preocupante desde el momento en que la parte más sustancial es urbanizable o apto para urbanizar. Otra dimensión del tema son los conflictos desatados por las reclasificaciones de suelo y los impactos ambientales derivados de este tipo de actuaciones.

⁽⁹⁾ Cabe destacar en esta línea la apuesta realizada desde la Secretaría General de Turismo mediante el FOMIT, fondo para la mejora de las infraestructuras turísticas, cuyo objetivo es subvencionar los proyectos, públicos y privados, que se destinen a la modernización de las infraestructuras y dotaciones. Los ayuntamientos podrán optar a préstamos a bajo interés por la totalidad de las inversiones, con un límite de 6 millones de euros. Para las empresas, se financiará el 80% del coste de la actuación, hasta un máximo de 24 millones. En su conjunto, para 2006, el FOMIT está dotado con 200 millones de euros.

