

PONENCIA II

CAMBIO TURÍSTICO Y NUEVOS HORIZONTES RESIDENCIALES

Manuel VALENZUELA RUBIO

Departamento de Geografía

Universidad Autónoma de Madrid

E-mail: manuel.valenzuela@uam.es

Resumen

En el turismo se están produciendo profundos cambios, hasta el punto de que se puede hablar de la superación, al menos parcial, del modelo fordista de ‘sol y playa’ característico de la segunda mitad del siglo XX, dominado por el alojamiento hotelero y controlado por los tour-operadores. Frente a él emerge otro modelo en el que va ganando protagonismo la vivienda vacacional o turística. Esta tendencia cambiante afecta a todos los componentes del territorio turístico: renta y empleo, consumo de recursos naturales, nuevas tipologías arquitectónicas y, sobre todo, gran ocupación de suelo. En la ponencia se hace énfasis en la dimensión residencial del cambio turístico. Nos preocupan particularmente la generalización del modelo residencial difuso en forma de urbanizaciones de baja densidad, en las que vemos un peligro cierto para la creación en los litorales turísticos de ciudades equilibradas y habitables. La cuestión se agrava en el caso de los asentamientos especializados tipo ‘resort’ para un cierto segmento social, de edad o de procedencia; el peligro de la segregación se agudiza por su culpa. En el texto se presta una particular atención a la promoción inmobiliaria turística desde la perspectiva del urbanismo y la ordenación del territorio, centrándola en la atención sobre dos casos representativos del intervencionismo (Andalucía) y de la liberalización (Murcia). La conclusión a que llega en ambos casos es la necesidad de coordinación y de someter a un mayor control y cumplimiento los planes de urbanismo.

Abstract

Nowadays some deep changes are taking place in the field of tourism, given as a major result the overstep, at least partially, of the fordist 'sun and sand' model that used to dominate along the second half of the XXth Century under the control of the tour-operators allied with the big hotels chains. Face to it a new model is emerging with the increasing leadership of the so called Residential Tourism because of the spread both in the touristic destinations and in the people customs of an other kind of accommodation, a rented or owned apartment or house. Consequently the tourism is more and more tight to the real estate activity sector and the hostelry is lowering its weight into the employment and the local development of the touristic areas. Moreover, it is not only that the economic activity is involved because of these changes in the touristic accommodation pattern, but the territory as a whole from the ground and water consumption to the architectural typologies. Being provided that it is the residential dimension of the touristic change what this contribution is dealing with, the major point worthy a particular disappointment is the low density residential estates ('resorts') widely spread all over the touristic areas from the last decade ahead. In our paper a particular attention is payed to the town and country planning background of the touristic housing developments as long as they reflect the way the public administrations are performing face to the touristic way to urban sprawl. The cases of Andalucía and Murcia deeply analyzed as prototypes of interventionism and deregulation with very similar results.

Palabras clave: Turismo residencial, vivienda turística, vivienda secundaria, urbanismo en zonas turísticas, ordenación del territorio en zonas turísticas, urbanizaciones turísticas.

Key Words: Residential tourism, touristic housing, secondary home, town and country planning in touristic regions, touristic resorts.

INTRODUCCIÓN

El turismo y el ocio, como prácticas sociales que son, se hallan involucradas en los mismos procesos de cambio que afectan a las sociedades en las que tienen lugar; por tanto, en modo alguno se puede entender lo que en ellos acontece sin remitirse a un marco de relación social más amplio y complejo. Cuando hablamos de sociedad nos referimos a sus múltiples dimensiones en las que se concreta y a las pautas que adopta. El tiempo y el espacio del ocio son, pues, en cierto sentido una versión, en clave lúdica, de lo que está ocurriendo en el más amplio contexto de las profundas transformaciones que las sociedades avanzadas están experimentando en este tránsito dramático unas veces, complejo siempre y por ende fascinante, al siglo XXI.

Este planteamiento es de aplicación a uno de los fenómenos sociales que, como el turismo, mejor reflejan las complejidades y contradicciones de una sociedad que, como conjunto, no ha llegado ni de lejos ser la *Sociedad del Ocio*, pero sí un segmento suficientemente significativo de ella; tanto como para que en torno a él se generen unas potentes dinámicas con capacidad para incidir en importantes facetas de la actividad económica y de la organización espacial, por no hablar de los estilos de vida o del medio ambiente. Grande ha sido la atención prestada desde hace varias décadas por parte de los geógrafos españoles a la dimensión espacial del turismo con una abundante bibliografía resultante (Antón, 1996; Valenzuela, 1998-99, García y Calle, 2004); las ramificaciones de tal dimensión son tan tupidas que ni

quiera una mínima aproximación bibliográfica es posible sin caer en la frivolidad. Nos centraremos, por tanto, en un aspecto espacial, que, por otra parte, se ubica a caballo de dos de las dimensiones posiblemente más cultivadas por los geógrafos: la confluencia entre el turismo como actividad económica y el turismo como factor de urbanización.

Precisamente en el texto que presentamos abordaremos cómo los cambios que se están produciendo en el turismo español, fruto por lo demás de unas específicas dinámicas sociales, inciden sobre una peculiar dimensión espacial inevitablemente a él asociada: la residencial. No es ciertamente la única pero sí una de las que provocan un mayor impacto espacial y en torno a la cual se articula un complejo entramado de dimensiones y factores; se trata quizá de una de las más evidentes, además de complejas, de tan intrincado entramado y por ello además de oscuras y con interpretaciones controvertidas. La polémica acompaña en no pocas ocasiones a los espacios residenciales vinculados al turismo; los intereses se entrecruzan en su interior; las prácticas opacas, cuando no ilegales, anidan en bastantes operaciones inmobiliarias turísticas; son muchos los agentes que intervienen en la conformación de estos peculiares espacios residenciales. Sólo aspiramos a que el presente texto ayude a su mejor comprensión y, en definitiva, a que se integren de forma más armónica y equilibrada en la ciudad y el territorio.

EL CAMBIO TURÍSTICO, UN PROCESO CON NUMEROSAS IMPLICACIONES

Es consustancial con el turismo la sensibilidad hacia cualquier cambio que lo roce tanto desde la oferta como de la demanda. Unas veces serán las prácticas sociales, los ritmos laborales, la propia estructura familiar; en otras ocasiones le afectarán las innovaciones tecnológicas en las comunicaciones; la seguridad jurídica de las transacciones comerciales, la normativa urbanística o la opacidad del mercado inmobiliario antes o después pasan factura a las zonas turísticas afectadas y por extensión al sector turístico en su conjunto. No bastan, por tanto, las costosas campañas publicitarias para mantener o incrementar los flujos turísticos en una determinada dirección si no se tiene en cuenta que el turismo, más que cualquier otro sector de la economía, es profundamente sensible y por ende mudable, incluso caprichoso.

Pues bien, España como destino turístico y, sobre todo, las ciudades y regiones especializadas o con un fuerte peso en sus respectivas economías, han detectado profundos cambios en el turismo que les llega, más allá de las crisis coyunturales que inevitablemente le acompañan en función de ciclos económicos, acontecimientos catastróficos, episodios bélicos o atentados terroristas. Se trata, en suma, de cambios estructurales gracias a los cuales se va, lenta pero inexorablemente, hacia un nuevo modelo turístico, lejos de cualquier interpretación catastrofista o interesadamente sesgada.

Sin ánimo de exhaustividad, imposible en un texto como el presente, destacaríamos entre los factores que apuntan hacia una nueva situación, algunos de los más relevantes:

1. La extraordinaria ampliación de la movilidad, estimulada, no sólo por la mejora de las tecnologías que la hacen posible (trenes de alta velocidad, aviones más capaces, aeropuertos más activos, etc.), sino, sobre todo, por el abaratamiento de los desplazamientos (el extraordinario *boom* de las líneas de bajo costo).¹ En el caso español la mejora de las infraestructuras de transporte ha dado un salto exponencial tras la incorporación a la Unión Europea y el subsiguiente acceso a los fondos europeos (Estructurales y de Cohesión, sobre todo). En ese mismo contexto, la práctica desaparición de las fronteras dentro de la Unión ha facilitado enormemente la circulación de personas por distintos motivos (los laborales, sin duda, pero también los de ocio). De cualquier manera, tales ventajas para la movilidad serían totalmente ineficaces si no existiera un segmento demográfico cada vez más abultado dispuesto a desplazarse desde su lugar de residencia habitual a otro destino por motivos de trabajo, turismo, estudios o simplemente de relación. Obviamente no sería razonable ni lógico adjudicar a todos estos desplazamientos el calificativo de turísticos, pero de una u otro forma y en mayor o menor medida todos ellos consumen servicios integrados dentro de las cuentas turísticas como son el transporte, el alojamiento y la hostelería en general o las actividades recreativas. Por tanto, a mayor movilidad y mayor población móvil más oportunidades para que el sector turístico engorde su clientela, para que aparezcan nuevas prácticas turísticas y para que cambien las actuales.

2. Párrafo aparte merecen las transformaciones operadas en el funcionamiento del mercado de trabajo por lo que respecta a varias dimensiones que tienen que ver con la relación entre tiempo de trabajo-tiempo de ocio; destacaremos algunas entre ellas:
 - La difusión de los horarios flexibles y la fragmentación de las vacaciones anuales.
 - La implantación, lenta pero creciente, del teletrabajo y la mayor libertad que aporta.
 - Las interrupciones breves de la actividad laboral a lo largo del año en forma de fines semana largos, ‘puentes’, pequeñas vacaciones de Navidad y Semana Santa o su equivalente en otros países como la ‘semana blanca’ en Francia o los ‘*bank holidays*’ en los países anglosajones.
 - Adelanto en la edad de la jubilación, prejubilaciones incentivadas, reducciones de jornadas, remuneraciones en forma de días libres, etc.

3. A todo ello hay que unir cambios sustantivos en las prácticas turísticas, que se alejan del modelo ‘fordista’ del turismo de masas muy escorado hacia las actividades típicas de ‘sol y playa’ en destinos convencionales. Tales cambios se materializan, entre otros, en:
 - Reducción de las estancias en los destinos vacacionales, tanto de costa como de interior, muy lejos de los tradicionales ‘veraneos’ de dos o tres meses; por el contrario,

¹ El sector de vuelos baratos concentró en los primeros siete meses del año 2006 un 31,7% del tráfico internacional en los aeropuertos españoles (casi 10 de los 31,4 millones de pasajeros contabilizados), según datos del Instituto de Estudios Turísticos.

las estancias en ellos son mas cortas pero más recurrentes. En suma, la llegada de turistas a los destinos tiende a desestacionalizarse.

- Una mayor atención a la calidad de los destinos tanto al núcleo de la oferta como a su entorno en aspectos anteriormente irrelevantes (calidad de los servicios, paisaje, medio ambiente, oferta complementaria)
- A mayor abundamiento y siempre en clave de calidad, se consolida el perfil del turista que busca una mayor variedad de experiencias en sus desplazamiento turísticos dedicando mas tiempo y gasto a la cultura, al deporte o al contacto con la naturaleza.
- Por extensión, el turista valora cada vez más la calidad de vida del destino turístico en aspectos muy próximos a los que disfruta en su lugar de origen (equipamientos y dotaciones urbanas varias), enmarcados lógicamente en una buena climatología, un ambiente social agradable así como una abundante y diversificada oferta de ocio.

HACIA UN CAMBIO DE MODELO EN LOS DESTINOS TURÍSTICOS

Todo ello y mucho más explica por qué se puede hablar de la aparición de un nuevo modelo turístico en los destinos, que, aunque comienza a despuntar en la última década del siglo XX, es a partir del año 2000 cuando va tomando unas dimensiones y una implantación que, para bien o para mal, se hace visible en ellos con cada vez mayor nitidez. Es en la versión residencial del cambio de modelo turístico donde se centrará el núcleo central de esta ponencia. Sin embargo, de forma muy somera merece la pena de aludir aquí a algunas de las manifestaciones del cambio de modelo:

- A nivel de grandes números, se detectan ligeras subidas en la llegada de turistas extranjeros que son ampliamente complementadas por la demanda española dirigida hacia las regiones especializadas; sin embargo, las estancias medias de todos ellos en estos destinos se reducen, lo que va unido a un descenso en el nivel de gasto; todo lo cual incide negativamente sobre el sector hostelero, que ve reducida su rentabilidad y amenazada incluso la supervivencia de la actividad en ciertas áreas con problemas de sobreoferta (Costa del Sol, por ejemplo). A nadie se le oculta el impacto que de todo ello se deriva para las grandes macromagnitudes económicas que han tenido en el turismo un sólido apoyo en pasadas décadas tanto a nivel nacional como regional (PIB, Balanza de Pagos, Balanza por Cuenta Corriente, etc.).
- El impacto de la nueva situación se reparte de forma muy desigual según modalidades turísticas y ámbitos espaciales. Así, es el turismo de sol y playa y las áreas especializadas en él las que más perjudicadas están saliendo y donde, por tanto, el fantasma del estancamiento e incluso la recesión es más amenazante. Por el contrario, los destinos de interior y, en general, los nuevos turismos activos y especializados (deportivo, ecológico, enológico, etc.), aunque aún minoritarios, pasan por una fase fuertemente expansiva. Mucha mayor clientela mueve, por el contrario, el turismo cultural (mayoritariamente nacional) y, en general, el turismo urbano, destacando

dentro de este último el más genuinamente metropolitano como es el turismo de negocios, ferial y congresual.

- Párrafo aparte merecen las regiones turísticas especializadas, abocadas desde hace ya años a su recualificación como destinos maduros que son. Quizá la estabilización de los flujos pueda brindarles la oportunidad de pasar de un modelo de desarrollo ilimitado a otro sostenible; en consecuencia es aquí donde, al menos a nivel teórico, tanto las administraciones como el sector son conscientes de la necesidad ineludible de pasar del ‘monocultivo de sol y playa’ a una oferta más diversificada. En tal dirección apuntan los planes de excelencia, iniciados desde comienzos de los 90 dentro del Plan FUTURES, o el recién aprobado *Plan Qualifica* para la Costa del Sol.

LOS MODELOS ALOJATIVOS DEL TURISMO EN EL CONTEXTO DE CAMBIO

Integrados en el más amplio contexto de los asentamientos turísticos, la dicotomía clásica entre alojamiento reglado (hotel, apartotel, apartamento turístico, camping) y no reglado (segunda vivienda, *time-sharing*, casa de amigos y familiares...) las profundas diferencias entre ellos y los efectos dispares que provocan en otros parámetros turísticos no han hecho más que acentuarse en el actual contexto de cambio. Son muchos los trabajos que han abordado una temática que ha cavado un profundo foso de discrepancia entre los dos grandes grupos empresariales con presencia en las zonas turísticas: los hoteleros y los constructores y actividades asociadas (promotoras, agencias inmobiliarias, etc.). Para defender sus respectivas posiciones, hacer valer sus intereses frente a las administraciones y mejorar su imagen ante la opinión pública se han constituido sendos *lobbys*: Exceltur (Alianza para la Excelencia Turística) y Live in Spain. En el fondo late una forma bien distinta de encuadrar la actividad turística: en sector servicios o en el sector de la construcción.² La cuestión no es baladí ya que, más allá de la pura diferencia entre dos modelos alojativos subyacen filosofías muy dispares a la hora de entender la actividad turística con incidencia nada desdeñable sobre cuestiones de tanto calado económico como la rentabilidad de las inversiones, su incidencia laboral y su consiguiente efecto sobre el desarrollo local. Como puede imaginarse, las conclusiones a las que llegan según donde se ubique cada analista son por completo contrapuestas. No lo son menos las opiniones en cuanto al impacto ambiental y, en última instancia, sobre el modelo de asentamiento urbano resultante del mayor o menor protagonismo en un destino de los hoteles o de las segundas vivienda; incluso la propia calidad de vida del destino en cuestión se vería afectada según prevalezca una u otra modalidad de alojamiento.

²En Exceltur se encuadran una cuarentena de cadenas hoteleras, compañías aéreas y agencias de viaje, en tanto que la más reciente Live in Spain agrupa, por ahora, a 35 empresas del conglomerado constructor-inmobiliario y afines. Ambas son muy activas en la organización de actividades de comunicación, jornadas y coloquios desde los que transmiten sus opciones empresariales y sus planteamientos ante el turismo. Merece la pena, en tal sentido, visitar sus páginas web.

La pugna a la que venimos asistiendo está, pues, en el corazón del fin del modelo 'fordista' basado en el turismo masivo de 'paquete', que tan buenos resultados económicos cosechó en la etapa del desarrollismo y que tan negativas secuelas dejó en los aspectos ambiental y urbanístico en las regiones especializadas. Su decadencia, sin embargo, no autoriza a hablar de desaparición sin más e incluso su continuidad con profundas modificaciones eso sí, es garantía de supervivencia económica para las regiones especializadas del litoral y de los archipiélagos. Dicho esto, no son tiempos para añorarlo ni para intentar resucitar su pasada vitalidad con nuevas alternativas como el modelo 'todo incluido', que tan bien se acomoda a las países caribeños, en donde se halla generalizado; los intentos de implantación en algunas costas (Baleares, por ejemplo) se han saldado con fracaso. Lo malo es que la decadencia del 'turismo de paquete', usuario privilegiado del alojamiento hotelero se está saldando con un problema de exceso de plazas en virtualmente todas las zonas turísticas, lo cual se compadece mal con la política de expansión de plazas hoteleras animada desde algunas autonomías (Andalucía, por ejemplo), mientras en o tras se opta por moratorias (Canarias) o por controles administrativos estrictos (Baleares).

Así pues, las actuales tendencias del turismo masivo parecen ir en perjuicio del negocio hotelero tal como éste llevaba funcionando durante décadas. Así parece demostrarlo el descenso del alojamiento hotelero en España, donde entre 1997-2003 ha pasado de representar el 71% al 65 % del turismo extranjero. Lo cual no significa necesariamente y en todos los casos una decadencia del sector hotelero sino que se ofertan a los turistas más opciones alojativas, sobre todo si al mismo tiempo disminuye la demanda.³ La búsqueda de salidas se impone, en unos casos (cada vez más numerosos) mediante la reconversión de los hoteles hacia otras modalidades de alojamiento (apartoteles o viviendas); en otras ocasiones se está recurriendo a la tematización siguiendo el precedente de Las Vegas, cuyo ejemplo más publicitado es el complejo hotelero de Marina d'Or en Oropesa del Mar (Castellón). También se recurre a otra versión ampliamente presente en el muy turístico Estado de Florida: el condo-hotel, un híbrido de residencia secundaria con servicios hoteleros y formas imaginativas de gestión, que ha tenido un extraordinario éxito en Estados Unidos pero cuya implantación en España es muy minoritaria. Y eso que esta modalidad de alojamiento turístico se halla presente entre nosotros desde los años 70 por iniciativa del histórico hotelero mallorquín creador de la cadena Meliá; su ejemplo no cundió y ahora vuelve a escena como síntesis de las dos modalidades de alojamiento en pugna; el *time-sharing* (alojamiento compartido por turnos, según la terminología oficial española) cumpliría un papel similar.⁴

³ Así interpreta el que los hoteles pasen por problemas de ocupación en Baleares desde el año 2000, al mismo tiempo que valora el sistema de 'todo incluido', el autor anónimo del trabajo publicado en la publicación digital *Tribuna de la Mediterrània* bajo el título "¿Un nuevo modelo turístico con soluciones fordistas?. El caso de las Islas Baleares

⁴ Ya hay ejemplos del nuevo desembarco, aún incipiente, en España del condo-hotel, como serían los casos del hotel *L'illot Suites & Spa*, en fase de instalación en Cala Ratjada, Mallorca (ABC, 11.06.2006) o la reconversión que en tal sentido se halla en curso a partir del antiguo *Meliá Tres Carabelas* (luego rebautizado como *Meliá Torremolinos*), uno de los primeros cinco estrellas de la Costa del Sol, para su conversión en el *Cruiser Hotel* (cinco estrellas Gran Lujo), parte del cual se oferta en venta a particulares para su uso propio y, alternativa o simultáneamente, para su explotación hotelera.

Muy otras son las perspectivas que se le abren al alojamiento turístico 'no reglado', que se va consolidando como forma preferida por muchos turistas para acceder al destino turístico, sobre todo por los que ya han visitado España con anterioridad. Alojarse en una casa propia o alquilada mediante circuitos no convencionales o hacerlo en casa de familiares o amigos ejemplifica el cambio del patrón residencial turístico del hotelero al extrahotelero. De donde se infiere la estrecha relación que se está produciendo entre el nuevo modelo de desarrollo turístico y las profundas transformaciones del mercado inmobiliario en las zonas turísticas, cuestión ésta que será el núcleo central de esta ponencia. Se trata, en síntesis, de una pujante hibridación entre lo turístico y lo inmobiliario que bajo el rótulo de 'turismo residencial' presenta como especificidad su doble condición de producto turístico e inmobiliario.

En el turismo residencial confluyen una pujante demanda de vivienda turística con intensidades de uso muy dispares junto a operaciones de corte inversionista muy ligados a la actual coyuntura económica; ello explica la aparición de potentes grupos inversores interesados en promover grandes proyectos urbanísticos, sin olvidar que en muchas ocasiones es el propio turista el que se convierte en inversor inmobiliario. Justamente la extraordinaria eclosión del modelo turístico-residencial ha encontrado un excelente caldo de cultivo en la ausencia de una normativa específica para el caso, una muy laxa disciplina urbanística, ciertas prácticas administrativas irregulares e incluso ilegales, entre otros factores que han propiciado el que se haya ido anudando una estrecha relación entre desarrollo turístico e inmobiliario hasta el punto de que, según señala Ramón y Taltavull (2005:70), "parece haber consenso que España se ha convertido en el segundo foco mundial en turismo residencial, detrás de Estados Unidos y por delante de Francia, Italia y Grecia...".

EL TURISMO RESIDENCIAL, UN TÉRMINO CONTROVERTIDO PARA UNA NUEVA GENERACIÓN DE ESPACIOS RESIDENCIALES

La encuesta Familitur considera como viajes a segundas residencias a los que tienen una duración menor de tres días y utilizan tal tipo de alojamiento y adjudica la denominación de viaje turístico a aquel cuyo alojamiento es distinto de la segunda vivienda sea cual sea su duración. Aunque tal diferenciación presenta problemas prácticos de aplicación, los datos resultantes pueden permitir una aproximación aceptable al tema. Las discrepancias e incluso controversias sobre cómo denominar a los desplazamientos que se producen cuando el turista-viajero vuelve al mismo destino de manera recurrente e incluso llega a residir en él de forma periódica en estancias cortas, largas temporadas e incluso, en un momento dado, de forma estable y que para tal fin adquiere o alquila una propiedad (apartamento, chalet, etc.) al margen del sector hotelero. El término de segunda vivienda parece, por tanto, quedarse corto para aludir a esta nueva situación en la relación entre turismo y alojamiento, así como tampoco es aceptable que se asimile alojamiento extrahotelero con turismo residencial.

En tal sentido, no podemos hurtar esta ponencia, aunque sea de forma tangencial, al debate, que, animado por economistas, geógrafos y sociólogos, entre otros, pugna por

armar toda una conceptualización de las nuevas relaciones entre turismo y vivienda y encontrar las denominaciones más adecuadas para rotularlas. A nuestro modo de ver, la clave hay que encontrarla en las prácticas sociales que impregnan la nueva movilidad y que, sin duda, desbordan ampliamente lo que durante décadas supuso la residencia secundaria (García Andreu, 2005). Coincidimos por ello con quienes opinan que el turismo residencial rebasa incluso el ámbito del ocio y el tiempo libre para adquirir la condición de modo de vida posmoderno no ligado a una sola vivienda (Leontidou-Marmaras, 2001). En semejante línea argumental se incardinan quienes postulan el uso del término ‘vivienda múltiple’ (Colás y Módenes, 2004), en el que se integraría tanto la vivienda habitual con la secundaria, lo que supondría que las personas no están adscritas residencialmente a un solo lugar. Es más, la temporalidad del uso y la no relación con la actividad productiva a las que parece aludir el turismo residencial pierden sus fronteras nítidas en situaciones sociales y laborales tan lábiles como las que existen en las sociedades avanzadas, donde se entrelazan el trabajo y el ocio y las migraciones turísticas pueden convertirse en laborales o de jubilación en lapsos cortos de tiempo o a lo largo del *life cycle* usando los mismos espacios residenciales (Salvá Tomás, 2005). Tampoco puede ignorarse que, en estos años de contumaz calentamiento del mercado inmobiliario, en mayor o menor medida la inversión en vivienda turística contenga un componente especulativo más o menos explícito de difícil cuantificación (Valenzuela, 2003).

Bienvenidos sean, pues, todos los esfuerzos conceptuales y terminológicos para captar y dar forma lingüística a una realidad tan polifacética y cuyos perfiles, según el punto de vista que se adopte, pueden fácilmente devenir en caleidoscópicos. Admiramos y valoramos las interesantes aportaciones (en cuya exégesis no podremos entrar a valor aquí) realizados durante los últimos años lamentando que no todos ellos puedan ser recogidos en esta ponencia básicamente por desconocimiento. Sí deseamos realizar una referencia explícita al I Congreso de Turismo Residencial⁵ celebrado con gran aceptación del mundo académico en la Universidad de Alicante en noviembre de 2005, publicado inmediatamente en forma de libro (Mazón y Aledo, ed., 2005). Es muy de destacar tanto la cantidad como la calidad de las aportaciones realizadas al tema que nos ocupa desde todas las perspectivas imaginables, algunas de las cuales han sido citadas explícitamente en este texto. También han abundado a lo largo de los últimos años los números de revistas dedicados total o parcialmente a analizar el turismo residencial-secundaria con aportaciones siempre muy válidas (*Estudios Turísticos*, n° 155-156, 2003; *Papers de Turisme*, n° 31-32, 2002; artículos sueltos en diversos números de *Cuadernos de Turismo*, etc.). Puede decirse que el interés por esta temática se ha mantenido vivo durante casi tres décadas y el debate sobre cómo acotar los contenidos del turismo residencial según modalidades de uso, tiempos y duración de la estancia, perfil del turista, etc. ha estado ampliamente presente entre los estudiosos del turismo desde distintos campos disciplinares; no es un resultado menor el esfuerzo por crear nuevos términos para tan compleja y cambiante temática; el

⁵ Un precedente de este evento tuvo lugar organizado por el Ministerio de Obras Públicas y Transporte en Palma de Mallorca del 4 al 7 de junio de 1991 con el título *Coloquio Internacional Desarrollos de Segunda Residencia (Secondary Homes Developments)*.

último que conocemos es de turismo ‘residenciado’, destinado a integrar la residencia secundaria y el turismo residencial (Torres Bernier, 2003)⁶

De todos ellos somos deudores y no pretendemos en este texto ni entrar en polémica ni realizar aportación alguna al debate conceptual y terminológico de base. Si acaso nuestra aproximación enlazaría con las que enfatizan la faceta inmobiliaria y el enfoque urbanístico del fenómeno turístico-residencial en la línea apuntada por Mazón y Aledo (2005) y anteriormente en diversos trabajos de geógrafos y urbanistas (Marchena, 1988; Vera Rebollo, 1988; Navalón, 1995, 1996; Quero, 1993). En relación con la producción propia, también pretende ser continuación de varios trabajos propios anteriores (Valenzuela, 1982, 1985, 1988, 2003) en el sentido de retomar la producción de espacio residencial ligado genéticamente al turismo y al ocio, sin descartar en él otras motivaciones de inspiración especulativa o de pura y simple evasión fiscal y colocación de dinero oscuro en su origen (Gili y Fernández, 2003). En tal sentido, lo que nos interesa enfatizar en este texto son las diferencias que genética y funcionalmente acompañan inevitablemente al producto turístico-residencial (que denominaremos vivienda turística o vacacional, alternativamente) y que en buena medida le inhabilitan para un funcionamiento en igualdad de condiciones que las restantes piezas residenciales de la ciudad; tampoco se le puede asimilar al inmobiliario extra-hotelerero, que es mucho más abigarrado. Destacaremos, en tal sentido, la inadecuación del marco normativo urbanístico para fijar determinaciones específicas para tan matizadas variante del inmobiliario en zonas turísticas, condenadas a compartir unas veces, otras a competir por los mismos espacios. En el caso concreto del habitat turístico-residencial las administraciones, cada una en su ámbito, se han desentendido, por incompetencia, irresponsabilidad o por pragmatismo del modelo suburbial difuso que está resultando de la anárquica actividad inmobiliaria tan distinta del alojamiento turístico clásico, el hotelero, con el que prácticamente sólo tiene en común la disputa por las mismas o parecidas ubicaciones. Los responsables locales se van a encontrar antes o después con las hipotecas urbanas resultantes de su despreocupación por que las tramas del residencial turístico hayan dado lugar a un nuevo modelo de ciudades desequilibradas e inhabitables, sea quien sea quien las use, de forma ocasional o continuada, para trabajar o para divertirse, para ahora y para el futuro. Aquí estará el nudo de nuestro texto.

⁶ Sólo añadiremos al repaso terminológico contenido en estos párrafos un cierto desconcierto ante el término “turismo inmobiliario”, acuñado por T. MAZÓN & A. ALEDO en su ya veterano trabajo *El turismo inmobiliario en la provincia de Alicante: análisis y propuestas*. Alicante, Diputación Provincial, 1996, en cuya exégesis no puedo entrar por no conocer el libro de forma directa. En todo caso, compruebo que el término ha sido recuperado por la Asociación de Promotores de la Región de Murcia en sus *Jornadas de Turismo Inmobiliario*, cuya segunda edición se ha celebrado este mismo año 2006.

Una aproximación cuantitativa a las actuales tendencias expansivas de la vivienda turística/vacacional

Sean cuales sean los términos que para cada tipo de uso, duración de la estancia o titularidad que se establezcan entre el turista-visitante-viajero y el bien inmobiliario, lo que está fuera de duda es que la fuerte expansión de turismo residencial, entendido como el que usa viviendas privadas como forma de alojamiento, ha supuesto una profunda inflexión en el mercado inmobiliario turístico y, por extensión, una intensas transformaciones en el espacio urbano de las regiones y ciudades especializadas tanto del litoral como del interior. Esta realidad queda remachada con la elocuencia de ciertos datos, que, sin ánimo de exhaustividad, aportamos. Así, los turistas que utilizan vivienda gratuita (propia o de familiares) ha pasado de representar el 18% de las entradas en 1997 al 33% en 2004, habiéndose incrementado en más de seis millones de personas en términos absolutos, según el estudio de PLANNER-ASPRIMA (2005:175). Destacaremos por países al R.U., uno de los proveedores de turistas hacia España históricamente más asiduos, que en el período 1999-2004 ha duplicado estos valores; por ello no sorprende que el 65,7% de los británicos que planean comprar una vivienda en el extranjero, elijan España para adquirir su segunda vivienda para pasar sus vacaciones, usarlas en sus períodos de tiempo libre o destinarlas al alquiler, según datos procedentes de la Agencia Europa Press (29.03.2005), citados por Millán Escriche (2005:155). A mayor abundamiento, según datos del Banco de España, la inversión inmobiliaria extranjera en España ha pasado de 2.908 millones de Euros en 1999 a 7.170 en 2004. Cara al futuro, algunos expertos en gestión inmobiliaria calculan que hasta 2010 la demanda de vivienda turística en España crecerá a un ritmo de 3,5% anual, siendo la Costa Blanca y la Costa del Sol las áreas con mayor potencial de crecimiento (“La segunda residencia lastra la rentabilidad del turismo en la Costa Blanca”. *Informaciones*, 1.5.2006)

La contundencia de estas cifras no debe hacer olvidar la incidencia negativa en este segmento turístico de la profunda crisis económica que no acaban de superar Francia y Alemania, responsable, entre otras causas (incrementos de los precios, inseguridad jurídica debida a ciertas prácticas irregulares, etc.), de una cierta debilidad de la inversión extranjera en vivienda turística. Sin embargo, la caída del mercado alemán en la vivienda turística ha sido ampliamente suplida por el pujante mercado británico, lo que en determinadas zonas ha permitido mantener e incluso incrementar la presión de la demanda foránea, fundamentalmente en las provincias de Málaga y Alicante. Aparte de ello, la relativa caída de la inversión exterior ha sido sobradamente compensada por la demanda interior de vivienda turística, que ha tomado el relevo a la exterior en muchos destinos. Así lo corrobora el que entre 1999 y 2003, según el Instituto de Estudios Turísticos, el crecimiento de los viajes a las segundas viviendas (2,8%) se ha colocado claramente por delante del que han experimentado los viajes turísticos (0,7%). Lo cual concuerda con el hecho de que en el mismo período el número de hogares que recurren a la vivienda cedida por familiares y amigos en sus viajes de corta duración ha crecido un 10%. Remata nuestra argumentación el que los hogares españoles con vivienda secundaria han pasado del 12,4% (1998) al 14,2 % en 2002. No es de extrañar que España contara en 2001, según la información censal, con un impor-

tante parque de viviendas secundarias cifradas en 3,36 millones (16% de censo), de las que 1,26 millones pertenecían a no residentes (37,5%). Las estimaciones de crecimiento para el inmediato futuro no desmerecen los datos hasta ahora aportados, ya que, de creer las estimaciones de ASPRIMA (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid) la demanda anual de vivienda turística se colocaría al final del quinquenio 2005-2010 en unas 150.000 unidades, de las que un 51,8% serían adquiridas por extranjeros (PLANNER-ASPRIMA, 2005:185)

El fuerte proceso urbanizador desencadenado en regiones mediterráneas y archipiélagos está directamente motivado por el acelerado proceso expansivo experimentado por el turismo residencial, el cual ha desbordado ampliamente a los restantes factores que explican el expansionismo urbano (dinamismo demográfico o económico, cambios en los patrones de convivencia, etc.). La organización Exceltur lo ha puesto de manifiesto en un informe elaborado con datos de septiembre de 2005, en el que se constata cómo el ritmo de crecimiento de la vivienda de uso turístico en el período 1990-2003 creció en conjunto un 29,4% (2,2% anual). En el período 2003-2005 el tirón de la edificación ha continuado en los litorales, alcanzándose las cifras *record* (de momento) el año 2004 con 399.000 unidades iniciadas y 277.000 terminadas (por descontado, sin poder especificar el porcentaje que de ellas tendrán destino turístico).⁷

El origen de la demanda y perfil-tipo del cliente de la vivienda vacacional

Los datos arriba apuntados dan fe de que las expectativas de negocio son altamente halagüeñas en el sector de vivienda vacacional, teniendo en cuenta que se halla ampliamente rebasado el concepto de 'primera línea' como requisito de su atractivo y que han hecho su aparición importantes nichos de demanda hasta ahora infrarrepresentados como es la tercera edad, ampliada incluso por abajo hasta los 55 años (prejubilados). En cuanto al origen geográfico de dicha demanda, la radiografía realizada por el Grupo i en la denominada zona VIVE (Vivienda Vacacional en España) para el año 2004, se adelanta al reparto entre clientes españoles y extranjeros obtenido por el estudio PLANNER-ASPRIMA. Por áreas geográficas, las comunidades de Madrid (16%), Cataluña y Andalucía constituyen los principales mercados emisores del mercado interior español, con tendencia a incrementarse el peso de Andalucía en perjuicio de Cataluña y a despuntar el valenciano, que alcanzará el 12%; por su parte, la concentración del mercado extranjero en manos de británicos se mantendrá a medio plazo, adquiriendo una importancia creciente los mercados noruego y sueco. En cuanto al producto inmobiliario más demandado es básicamente el unifamiliar por parte de los británicos y alemanes, en tanto que el cliente interior se decanta por la vivienda en

⁷ EXCELTUR (Alianza para la Excelencia Turística) *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias (Resumen Ejecutivo)*. Madrid, Deloitte, 2005, 73 pags.

altura. Así pues, el mercado de vivienda vacacional muestra, hoy por hoy, una clara tendencia a mantener un creciente volumen de actividad, aumentando por ende su peso relativo en el mercado residencial español.⁸

Todo lo relacionado con el mercado inmobiliario tiende a ser opaco y, por tanto, difícil de conocer y de seguir, máxime lo que se refiere al origen de la inversión y su titularidad, teniendo en cuenta el gran número de intermediarios que intervienen en las operaciones y el carácter irregular de no pocas de ellas. Por ello, lo que aquí se diga, tendrá un valor puramente aproximativo a la espera de investigaciones empíricas con resultados extrapolables. Por ello, aunque con no mucha convicción, vamos a invocar aquí el perfil del comprador de vivienda turística que nos aporta la agencia inmobiliaria internacional Richard Ellis.⁹ Se trataría de parejas de mediana edad (45-65 años) con poder adquisitivo medio-alto y pertenecientes a profesiones liberales, empresarios, directivos y empleados cualificados y que plantearían la compra con propósito de convertirla en vivienda habitual al jubilarse. Muy distinto, por el contrario, el perfil de los turistas que optan por el alquiler de apartamentos o chalets, que, con excepción del segmento de lujo, es una modalidad alojativa mucho más económica; por otra parte, una tipología de alojamiento en franca expansión los últimos años es la consistente en estancias en casas de amigos o familiares, que encuentra, por lógica, una mayor aceptación entre turistas de baja capacidad adquisitiva, cuya popularidad es paralela a la de las compañías de bajo coste.

Las variantes de turista no hotelero de procedencia exterior esbozadas en el párrafo anterior también son de aplicación, con matices, al doméstico. Por lo que respecta al segmento que usa una vivienda de su propiedad para alojarse en el destino turístico, el perfil del comprador español es algo más variado; podrá tratarse de una pareja más joven que las extranjeras (40-45 años) en el momento de terminar de pagar la hipoteca de su vivienda principal y plantea la compra para pasar las vacaciones y fines de semana; pero también podría tratarse de parejas que inician la ‘edad dorada’ (55-65 años), interesados en tener una vivienda donde pasar varios meses al año e hipotéticamente de forma definitiva tras la jubilación de ambos. Merecería la pena, en todo caso, profundizar en el perfil del comprador español de vivienda turística, ya que tenemos la percepción de que se está volviendo al que ya en los años del desarrollismo acudió al reclamo del ‘apartamento en la playa’ con tal entusiasmo que hizo posible la aparición del famoso ‘muro de hormigón’ con el que se afearon tantos kilómetros de líneas costeras en el litoral español; sin poder precisarlo, sospechamos con algún fundamento que es cierta clase media (y no precisamente alta) que, como opción inversora y residencial para vacaciones, ‘escapadas’ e incluso jubilaciones, vuelve su mirada hacia los nuevos productos residenciales, ciertamente más atractivos que los de otros tiempos.¹⁰

⁸ La zona VIVE incluye seis comunidades autónomas, 15 provincias, 9 costas y 15 municipios, tal como lo acota el Grupo I en el trabajo que lleva por título *El mercado de la vivienda vacacional en España: situación y perspectivas (2004)*

⁹ La información procede del texto colgado en Internet firmado por A. Martínez Gómez, director del Plan Estratégico Futurelx, bajo el título *Tendencias en el sector turismo y modelo de ciudad*, 13 pags.

¹⁰ Así interpretamos la filosofía subyacente en el reclamo publicitario del Salón Inmobiliario de Madrid de 2006 claramente dirigido a una posible clientela de clase media nada elitista: “Una de cada mil personas no quiere tener casa de vacaciones; para todos los demás está el Salón Inmobiliario” (Publicidad del VII Salón Inmobiliario de Madrid, 2006).

Claves para entender el fuerte dinamismo de la vivienda turística

Sin duda sería imposible recopilar con carácter exhaustivo toda la intrincada casuística que confluje en el reciente auge de la vivienda turística, además de las ya aludidas, para justificar un cambio de patrón turístico de aplicación a España. La argumentación esgrimida entonces, siendo necesaria no es suficiente para explicar el dinamismo que ha experimentado el mercado inmobiliario turístico de estos últimos años. Y es que todo ello no serviría para entenderlo, si no se tiene en cuenta el escenario macroeconómico de los últimos años marcado por el exceso de liquidez y los bajos tipos de interés. Unido a ello no debe perderse de vista la atonía, por calificarla suavemente, de la Bolsa hasta 2004, acompañada de la baja rentabilidad de la renta fija debida a los reducidos intereses frente a la alta rentabilidad y la seguridad de la inversión en vivienda; sin duda, pudieron tener algo que ver con las expectativas de rentabilidad inmobiliaria turística los buenos resultados del turismo español, al menos hasta el 2000. Sin salirnos del ámbito económico, la implantación del Euro como moneda única europea ha facilitado todo tipo de transacciones, entre ellas las inmobiliarias haciéndolas algo más clara para el ciudadano de a pie. Ya en el ámbito de las prácticas sociales, es manifiesta la difusión entre amplias capas sociales de la preferencia por vivir en lugares de clima agradable, próximas a mar y en un entorno paisajístico bien preservado, sobre todo entre la población jubilada o próxima a serlo.

LA VIVIENDA TURÍSTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE LA CREACIÓN DE CIUDAD

No es nuevo el debate sobre la incapacidad casi congénita de las promociones de vivienda turística para su integración plena en la estructura urbana más allá de los aspectos físicos. Las herramientas con las que cuenta el planeamiento urbanístico se han demostrado incapaces de cohesionar adecuadamente los desarrollos inmobiliarios bajo la perspectiva de la producción de ciudad. Poco ayudó a ello la imprudente clasificación masiva de suelo en los años del desarrollismo sin atención alguna a la gestión responsable de tal suelo y, en muchos casos, con evidente sintonía con los intereses inmobiliarios de signo abiertamente especulativo. El caso extremo de creación de nuevos asentamientos urbanos al margen del marco urbanístico lo brindó en los años 60 la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, a cuyo socaire se crearon centenares de urbanizaciones de grandes dimensiones por todo el litoral español, con particular intensidad en Andalucía (Valenzuela, 1985), tramitados siguiendo una línea competencial al margen de los documentos de planeamiento municipal y de los organismos encargados de gestionarlos (ayuntamientos, comisiones provinciales de urbanismo, etc.). No fue éste ni con mucho el único precedente de un modelo de asentamiento turístico-residencial divorciado de los tradicionales, lo que dio lugar ya desde los 60-70 al trasplante a España de una modalidad de desarrollo urbano con mucho arraigo desde los inicios del siglo XX en el centro y norte de Europa y aún antes en los Estados Unidos: el suburbio residencial de baja densidad; también en los entornos monta-

ñosos de las grandes ciudades hizo su aparición un este modelo urbano difuso por el momento para segunda vivienda. De donde se desprende que la suburbanización en la ciudad española hunde sus raíces en las urbanizaciones turísticas y de segunda vivienda. Así, la ciudad difusa entra en nuestro país por el turismo y el ocio. Es sabido que en sus primeras etapas el modelo difuso tuvo una relación con el planeamiento muy poco ortodoxa, utilizando unas veces portillos legales de la legislación sobre unidades suelo rústico o utilizando figuras de planeamiento con objetivos y mecanismos aprobatorios en absoluto concordantes con el espíritu del legislador; el urbanismo ha ido pues a remolque de la urbanización turístico-residencial (Valenzuela, 1977; Peñín, 1988). Incluso cuando se ha utilizado la figura específicamente pensada para encauzar la expansión urbana como es el plan parcial, no son pocos los casos en que todas las precauciones legales para que la nueva zona urbana garantice un funcionamiento equilibrado (accesos, infraestructuras básicas) y la calidad de vida de sus habitantes (servicios, espacios verdes, etc.) se ignoran, se incumplen o se posponen. Pero es que ni siquiera los equipamientos de ocio más directamente orientados a satisfacer la estancia lúdica de los turistas están adecuadamente resueltos, sobre todo los más cualitativos, en las deformes piezas pseudo urbanas surgidas de una aplicación mecanicista y rutinizada del planeamiento. Se trataría, pues, según algunos de deslindar con claridad lo que supone planificar unidades residenciales para la población residente, articulados en torno al alojamiento, y planificar espacios específicos para los turistas, cuyo elemento nuclear serían los equipamientos y servicios turísticos (Navalón, 1996:94; Quero, 1993:155-156). En nuestra opinión, si embargo, la enorme expansión de la vivienda turística o vacacional y la imprevisible variedad de prácticas residenciales que ellas cabe avizorar, hace ineludible replantear la antinomia entre áreas residenciales de uso permanente y estacional; quizá la receta no sea válida para todas las situaciones que están surgiendo y surgirán en el futuro.

La práctica reciente del urbanismo por y para el inmobiliario turístico

Más allá de los citados precedentes, lo que queda fuera de duda es que la promoción inmobiliaria turística por antonomasia, la ‘urbanización’, precisamente porque no asume su integración plena en la ciudad, viene ejerciendo, antes y ahora, como potente motor de la suburbanización, aunque se trate de una versión un tanto espúrea y no homologable con la de otras procedencias, la anglosajona, por ejemplo. El modelo de ciudad difusa ha encontrado en ella un eficaz aliado hasta extremos que sólo se suelen encontrar en la variante americana; una nueva versión del estallido urbano ha hecho su aparición con una vitalidad inimaginable y unos efectos tan problemáticos o más sobre el medio ambiente y el territorio cuanto que se contraponen a unas estructuras urbanas típicas de la ciudad compacta como son las mediterráneas; el contraste es tan acusado que se nos antoja difícil imaginar mayor divorcio entre modelos urbanos yuxtapuestos.

Lo más grave de la situación es que a ella se ha llegado a partir de un marco normativo muy complejo e intervencionista como el español y, además, estructurado en varios niveles competenciales, que en principio deberían actuar como salvaguardias de una acción racio-

nal y ordenada de los agentes sobre el territorio. Por el contrario, la Ley del Suelo estatal de 1998 con su trasfondo profundamente liberalizador no ha sido, por acción u omisión, contrarrestada por las leyes autonómicas por lo que se refiere a la masiva incorporación de suelo a los procesos de urbanización; es más, en algunos casos la han rebasado en dicha línea como es el caso de la ley valenciana de 1994, que creó la figura del ‘agente urbanizador’, o la Ley del Suelo de la Región de Murcia (2001), que da cobertura al denominado ‘teletransporte de edificabilidad’,¹¹ llevado a la práctica mediante el recurso a la figura del convenio urbanístico. Es precisamente este instrumento el más habitualmente utilizado, de forma manifiestamente abusiva, para revisar el planeamiento municipal en beneficio de los promotores privados obteniendo de ellos pingües ingresos para las arcas municipales, en el mejor de los casos. Como fácilmente puede colegirse, tan grande es el margen de discrecionalidad que la ley permite a los municipios para el uso de los convenios urbanísticos, que no es extraño encontrar que, por su medio, hagan su aparición prácticas administrativas que caen directamente en el terreno de la corrupción con derivaciones incluso delictivas; algunas de más sonadas de entre ellas han sido ampliamente difundidas a través de los medios de comunicación en lo que va del año 2006.¹²

Hay que admitir una cierta base justificativa de las recalificaciones de suelo (en las zonas turísticas y fuera de ellas) como medio para subsanar los déficits presupuestarios dejados al descubierto por el régimen de financiación de las haciendas locales actualmente vigente en España. Dicho esto, es un deber de honestidad intelectual denunciar la total arbitrariedad, la falta de criterio y, en definitiva, la ausencia de toda idea de ejemplaridad con la que desde las administraciones locales se ha hecho uso de esta herramienta para allegar recursos financieros a las arcas públicas en un contexto de calentamiento del mercado de suelo, que ellas mismas han colaborado a acentuar. Prueba de ello es la puesta en el mercado de suelo público mediante la fórmula de la subasta a precios de mercado dando con ello un pésimo ejemplo a otros agentes privados (empresas industriales entre ellos) a la hora de obtener cuantiosas plusvalías de sus activos fijos fuera de uso. No hay manera de construir una ciudad equilibrada y habitable a golpe de especulación, venga de donde viniere. Si esto ocurre en lo que la materia prima por antonomasia del producto inmobiliario (el suelo), no puede extrañar de que brille por su ausencia el seguimiento y la fiscalización de la gestión del planeamiento con el consiguiente consentimiento por acción u omisión de prácticas ilegales por parte de los operadores privados: construcción en suelo no edificable, dotacional o en zonas verdes, incrementos ilegales de edificabilidad, excesos de las alturas permitidas y muchos otros etcéteras.

¹¹ Figura urbanística mediante la cual se puede transferir la edificabilidad de suelos forestales, previamente desprotegidos, a las promociones urbanas mediante la cesión de los mismos al ayuntamiento correspondiente utilizando para ello la fórmula del convenio urbanístico.

¹² La operación policial *Malaya* contra el delito urbanístico va sacando a la luz el turbio trasfondo que durante más de una década ha hecho de Marbella el arquetipo de corrupción urbanística generalizada. Un inventario aproximado de lo allí ocurrido puede encontrarse en el reportaje periodístico de J. CABALLERO Y E. AMADÉ “Operación Malaya. El mapa de la corrupción”. *El Mundo*, 28 de mayo de 2006.

La generalización del asentamiento residencial difuso en las zonas turísticas

Las peculiares aspiraciones de los compradores de viviendas turísticas más arriba esbozadas tienden a privilegiar ciertas tipologías residenciales, ciertas ubicaciones de las promociones, ciertos entornos, bien es verdad que no de forma excluyente. Hay, por así decirlo, una especial preferencia por aquellas modalidades residenciales en las que confluya un cierto exotismo arquitectónico, una supuesta integración medioambiental (falaz en muchas ocasiones) y la satisfacción de la demanda en aquellos parámetros de la calidad de vida que son los más valorados durante el tiempo de ocio (zonas verdes y deportivas anexas a la vivienda, proximidad a la línea litoral y a instalaciones para la salud, etc.) sin olvidar la creciente preocupación por la seguridad.

La confluencia de tales requisitos se halla actualmente en la diana de cuantos agentes actúan en el segmento residencial turístico y de ello da buena prueba la publicidad en todo tipo de medios. Con tales criterios se están colmatando los suelos urbanos heredados de regulaciones urbanísticas previas que han ido quedando en ubicaciones muy integradas en el continuo edificado de las localidades turísticas tradicionales. Ahora bien tal tipo de oferta residencial que denominaremos urbana no satisface ni de lejos el estallido reciente de la demanda de vivienda turística y, por supuesto, tampoco cubre las expectativas de negocio que el segmento turístico-residencial han descubierto los agentes que operaran en el sector, los cuales han acabado por ser los mismos que ya lo hacían en el mercado inmobiliario convencional.

De aquí que se haya producido una decidida apuesta por ubicaciones periféricas e incluso externas a los asentamientos turísticos de primera línea costera; estas segundas e incluso terceras líneas de municipios y, en ocasiones, el propio traspáis turístico están siendo, pues, protagonistas de la actual euforia inmobiliaria que acompaña al cambio turístico. Es en ellos donde el modelo turístico-residencial difuso en forma de urbanizaciones de baja densidad cerradas y bien diferenciadas de los asentamientos preexistentes está encontrando unas condiciones inmejorables para arraigar con mayor pujanza. Tal expansión llama particularmente la atención en provincias litorales llegadas más tardíamente al turismo como Castellón, Murcia y Almería; el contagio del traspáis se observa igualmente en Málaga y en Cádiz; no por ello la presencia de este modelo residencial está ausente del litoral, ocupando zonas de más compleja promoción o con limitaciones derivadas de algún tipo de estatus protector.

En síntesis, se reproduce en las regiones turísticas españolas el modelo implantado en Florida de urbanizaciones turísticas cerradas y se reactiva el precedente sentado por la Ley de 1963 creadora de los Centros de Interés Turístico Nacional. Este expansivo modelo difuso turístico-residencial tiene unas extraordinarias concomitancias con el que también se halla en pleno auge en las periferias urbanas, la urbanización ‘cerrada’ (*gated community*), ampliamente presente en las metrópolis del primer mundo (Los Angeles) y del tercer mundo (São Paulo), pero también en las que acaban de salir del segundo mundo (Varsovia).

A pesar de las fuertes similitudes tipológicas arriba apuntadas, los planteamientos promocionales de esta nueva generación de asentamientos residenciales turísticos presentan

unas ciertas peculiaridades a un lado y otro de la operación inmobiliaria. Como ya apuntábamos, la clientela tiene unos requerimientos específicos cuando se plantean la compra de una segunda vivienda en zonas turísticas: una preferencia por la vivienda unifamiliar, aunque sea mayoritario el piso o apartamento; una mayor atención a la calidad arquitectónica y los equipamientos ligados al confort en baños, cocinas, ambientación; que la actuación cuente con una alta calidad ambiental, tranquilidad y seguridad así como con servicios logísticos y comerciales propios; que en el entorno haya una amplia y diversificada oferta de ocio y diversión pero también otras dotaciones más utilitarias como la asistencia sanitaria; particular atención se presta a poder practicar ciertos deportes de elite como el golf, deportes náuticos o equitación, por lo que su cercanía e incluso su integración en la promoción se valora muy positivamente incidiendo tal circunstancia en el valor de la propiedad; por último, el comprador también busca que su vivienda turística tenga unas buenas comunicaciones con su ciudad de origen. Para el promotor todas estas peculiaridades de la demanda se le abren nuevas e inéditas vías de negocio por lo que frecuentemente, al menos en las grandes operaciones, se plantea la actuación como una suma de negocios a lo largo de la vida útil de la urbanización, posteriores a la construcción y venta de la vivienda: mantenimiento de la vivienda y de los espacios comunes, alquiler de la misma en los períodos en que no la use el propietario, servicios varios al residente, comercio, etc.

La práctica inmobiliaria en las urbanizaciones turísticas de baja densidad litorales

Es un hecho constatable a través de la publicidad en medios de comunicación el nivel de pujanza alcanzado por el segmento residencial turístico, en el que un claro protagonismo ocupa la promoción de baja densidad en ubicación periurbana en incluso rururbana y su comercialización en ferias inmobiliarias especializadas o no.¹³ En este texto hemos optado por aplicar el foco de nuestro análisis a dicha modalidad tipológica por considerar que es en este momento la más representativa de las actuales dinámicas en la construcción de los espacios residenciales turísticos. A tal fin se ha realizado un barrido sistemático de la documentación obtenida de las promotoras asistentes a los últimos salones inmobiliarios con alto contenido turístico-residencial, revistas del sector (*Mediterranean Life*, *Dobleespacio*, *España Residencial*) y suplementos especializados (*El País*, *El Mundo*); gracias a ella hemos detectado 54 ‘resorts’¹⁴ en fase de promoción ubicados en las comunidades autónomas de Andalucía, Comunidad Valenciana y Murcia (Fig. 1). Más de la mitad corresponden a Andalucía (29),

¹³ Así lo corrobora la celebración de salones especializados en él (*Urbe Desarrollo* en Valencia; *Salón Internacional de Turismo Residencial Marbella Meeting Point*), o las potentes secciones dedicadas a la vivienda vacacional en ferias inmobiliarias generalistas (*VII Salón Inmobiliario de Madrid* 2006) e incluso la aparición asociaciones empresariales con intereses preferentes en turismo residencial (*Promotur* en Andalucía o *Live in Spain* a nivel español).

¹⁴ Como definición de ‘resort’ citamos textualmente la utilizada con fines promociones por la revista *Mediterranean Life* en una sección monográfica dedicada a una selección de ‘resorts’: “complejo residencial autónomo que alterna el paisaje natural con una gran variedad de servicios exclusivos que responden a las exigencias de confort y calidad de vida de sus residentes” (nº 5, 2006, pag. 20).



en donde destaca Málaga con 16 y muy por detrás Almería con 6 y Cádiz con 5; Granada y Málaga aportan 1 cada una. De la Comunidad Valenciana proceden 11 casos repartidos entre los seis de Alicante y uno de Valencia y dos de Castellón; por último la Región de Murcia aporta 15 'resorts' (relación nominal completa en Apéndice 1).

Con vistas a segmentar el mercado comprador e inversionista los 'resorts' turísticos suelen clasificarse en tres modalidades, aún cuando se dan casos de combinación multiatractivo:

1. Aquellos apoyados sobre ofertas deportivas de gran prestigio social, capaces de captar a una clientela de gran capacidad adquisitiva, mayoritariamente extranjera; se trata básicamente del golf y los deportes náuticos y, en menor medida, de la equitación. Esta modalidad tiene numerosos precedentes en la generación de los CITN adquiriendo carta de naturaleza desde los 70 en las primeras grandes urbanizaciones de primera línea litoral (*Ampuriabrava, Almerimar, Nueva Andalucía o Sotogrande*) (Valenzuela, 1982).
2. Aquellos vinculados al atractivo paisajístico de mar o montaña (*Isla del Fraile* en Murcia)
3. Los que fundamentan su atractivo sobre los equipamientos para la cura, el reposo y, en general, la salud (*Vitania Residencial* en Málaga)

De la información aportada por los casos seleccionados se pueden extraer algunos rasgos sobresalientes:

1. En términos de superficie, son numerosos los 'resorts' de más de 100 há, destacando por su tamaño *Marina de Cope* en Murcia con 2.073 há.

2. En lo que se refiere a la oferta inmobiliaria, se combinan productos diversificados (del modesto estudio a la lujosa villa) buscando la mejor adaptación al cliente objetivo, por lo que normalmente evolucionan a lo largo de la vida de la promoción; por programas, predominan las distintas variantes de vivienda en edificios colectivos, si bien en al menos el 50% de las promociones se ofertan viviendas unifamiliares desde el adosado al chalet en parcela propia con numerosas variantes arquitectónicas, siendo los preferidos los estilos pseudopopulares de ascendencia mediterránea convenientemente mistificados. El alojamiento hotelero también está presente en la mitad de los ‘resorts’ analizados.
3. En cuanto a los elementos complementarios de la oferta residencial en sentido estricto, son los que marcan la personalidad de cada ‘resort’, por lo que sobre ellos hacen hincapié las campañas publicitarias. Estos se agrupan en cuatro tipos: espacios verdes, instalaciones deportivas, oferta comercial y de restauración y, por último, servicios asistenciales y de salud. Cabe distinguir entre equipamientos los de libre acceso para todos los residentes en la promoción (zonas verdes, piscinas, club social) y los de uso opcional mediante un pago específico (deportes selectos, spa, servicios asistenciales).
4. En bastantes de los ‘resorts’ son estos equipamientos específicos de tipo deportivo o asistencial los que marcan el carácter del ‘resort’ por lo que explica que sean utilizados como reclamo principal sin que ello signifique que carezcan de los restantes. Y no sólo eso, sino que sobre la gestión de tales equipamientos selectos se apoyan otros tantos negocios complementarios del inmobiliario, incluso pudiendo ser de mayor entidad que éste y, desde luego, con mayor continuidad. Por lo demás, gracias a ellos el ‘resort’ obtiene autonomía en ciertos servicios respecto al exterior, lo que en otro orden de cosas se salda con dependencia del residente y un notable incremento de gasto para que le sean garantizados.
5. La oferta complementaria externa al ‘resort’, aunque ineludible, se pretende que sea la mínima posible, por lo que sólo interesa del entorno espacial aquellos atractivos y servicios que sean compatibles y complementarios de los del ‘resort’. Entre ellos son de destacar las playas, puertos deportivos y marinas, las instalaciones deportivas de elite (básicamente los campos de golf, en caso de existir en el interior del ‘resort’), centros comerciales y de ocio así como centros asistenciales. Este voluntario ‘vivir aparte’ a que supuestamente aspiran los residentes en un ‘resort’ constituye sin duda el indicio más elocuente sobre la filosofía antiurbana que subyace tras esta modalidad de asentamiento turístico; esta mentalidad segregativa respecto al exterior social y urbano inspira los proyectos y se trasmite de forma muy gráfica mediante la publicidad.¹⁵

Es tal la envergadura alcanzada por el submercado inmobiliario turístico que ha hecho saltar por los aires las viejas estructuras promocionales de pasadas décadas, en las que dominaba la pequeña promoción de ascendencia local o regional; eran excepción a esta norma la presencia de grandes grupos promotores de origen externo a la región, habitualmente vinculados a los CITN (Banús en *Nueva Andalucía*, Dragados en *La Alcaidesa*, etc.). En los 80 y 90

¹⁵ La urbanización *Los Pinarejos, Residencial y Club de Golf*, situada en la sierra de Madrid, se publicita bajo el lema ‘Vivir en un mundo aparte’, en el que se encierra todo un proyecto de vida comunitaria.

hacen su aparición en escena potentes inversores extranjeros que impulsan operaciones destinadas básicamente a una demanda exterior (*La Manga Club* en Murcia podría ser un ejemplo elocuente). En la última etapa el perfil de los promotores inmobiliarios de vivienda turística en los litorales mediterráneos se ha hecho enormemente complejo tanto por su origen geográfico como por la composición de los capitales invertidos. A partir de la muestra empírica que estamos manejando para este epígrafe de la ponencia, podemos apuntar hacia algunos rasgos, que habrían de ser confirmados por una investigación de mayor calado:

- Predominan los grandes intereses inmobiliarios de ámbito nacional, representados también aquí por Vallehermoso, Reyal, Metrovacesa o Fadesa, entre otros.
- Mantienen una presencia destacada aunque sin el anterior protagonismo los promotores extranjeros (Med Group).
- Se consolidan algunos promotores regionales animados por el calentamiento del sector inmobiliario turístico y por ciertas vinculaciones (actualmente puestas en entredicho por la justicia y, en cualquier caso, no generalizables) con el poder local (Aifos, Avila Rojas, Grupo Prasa).
- Meteórica expansión de montajes inmobiliarios de nuevo cuño y origen local, surgidos de manera exclusiva para promocionar ‘resorts’ especializados en golf (Polaris World, en Murcia) o en deportes acuáticos (*Marina d’Or* en Castellón); la extraordinaria diversificación empresarial a partir del negocio inmobiliario se halla en la clave de sus éxitos.
- Aparición de estructuras promotoras complejas (con apoyo político regional y financiero) para abordar operaciones inmobiliarias de gran envergadura, ejemplificadas hasta el momento en el caso de *Marina de Cope* (Murcia).

Ante lo complejo y prolijo de las situaciones esbozadas en los párrafos precedentes de este texto, optamos por realizar un mayor esfuerzo de profundización en dos de las modalidades de ‘resort’ temático o especializado que, cada una a su escala, presentan dos versiones complementarias de la expansividad de esta fórmula inmobiliaria turística: los especializados en la oferta de golf y los orientados a las personas mayores.

Los ‘resorts’ de golf, una modalidad de urbanización turística en pleno apogeo

Los ‘*golf resorts*’, tiempo ha implantados en el mundo anglosajón en ámbitos no sólo turísticos sino también suburbanos,¹⁶ suponen una relación privilegiada en lo deportivo pero también en lo urbanístico entre el campo de golf y las unidades residenciales de un asentamiento urbano hasta llegarse a lo que Andrés Sarasa ha denominado en su trabajo sobre la extraordinaria expansión del turismo de golf en la región de Murcia como ‘fiebre del golf’ (Andrés, 2004). Es sabido que en este tipo de promociones el negocio fundamental no es el

¹⁶ Pionera en España como ‘golf resort’ suburbano fue la *Urbanización del Nuevo Club de Golf de Madrid* promovida en los años 60 sobre una parcela de encinar adehesado de 300 has. para 500 viviendas (Valenzuela, 1977).

campo de golf sino la vivienda turística y los servicios a ella asociados. Centrándonos en las áreas turísticas la relación privilegiada urbanización-campo de golf ya se encontraba solidamente implanta en los primeros años 80, como demostramos para el caso de Málaga, en donde los 12 campos de golf existentes excepto uno (el del Parador del Golf) se encontraban en el interior de una urbanización (Valenzuela, 1982). La situación no sólo no ha cambiado desde entonces sino que se ha multiplicado por cuatro. Para el conjunto de España de los 55 campos de golf de 1980 se ha pasado a 324 en 2006, según datos facilitados por la Real Federación Española de Campos de Golf, lo que ha habilitado a la Secretaría General de Turismo a proclamar a España como “país líder en Europa del turismo de Golf” (*Turismo Informa*, nº95, mayo de 2006, pag. 4). Evidentemente, no todos los campos de golf se hallan vinculados a urbanización y no contamos con información para arriesgar un porcentaje. Aportamos, por si vale como referencia significativa, el que de los 150 nuevos campos de golf previstos para el período 2006-2010, el 80% estarán unidos a urbanizaciones, de ellas el 50% se ubicarán en los litorales S y SE de la península y archipiélagos.¹⁷

Contamos con una información más detallada sobre la materia aportada por la consultora especializada en análisis inmobiliarios DBK Análisis Sectorial y Estratégico, de cuyo informe de mayo de 2006 sobre la *Promoción Inmobiliaria en Campos de Golf* extraemos para esta ponencia algunos datos elocuentes, aunque coyunturales, sobre el excelente momento por el que pasa esta modalidad de promoción inmobiliaria turística, como viene a demostrarlo el que en ella se estaban ofertando en 2005 tres veces más viviendas que en 2001 (39.000). El tipo de promotor inmobiliario pertenece a las modalidades descritas más arriba (regional, nacional o especializado tipo Polaris World), eso sí con una alta concentración en pocas operadoras ya que sólo cinco empresas reunían una cuota del 46,4% de la oferta de viviendas y las diez empresas principales concentraban una cuota del 59,3%. No menos acusada se muestra la concentración espacial de la oferta como lo corrobora que el 75% lo esté en tres Comunidades Autónomas: Andalucía (33,5%), Murcia (33,5%) y Comunidad Valenciana (11%). La preferencia de tales promociones por los municipios litorales de primera o segunda línea sigue siendo alta (61% de las viviendas ofertadas), pero se advierte una progresiva tendencia hacia su desplazamiento a localidades de interior. Se perciben, asimismo, unas perspectivas de fuerte crecimiento de la demanda de segundas viviendas ligadas al deporte del golf en línea con el incremento de licencias de jugadores federados y de llegadas de jugadores extranjeros y las previsiones de apertura de nuevos campos; en tal sentido se prevé que la ratio de viviendas vinculadas a campo de golf en venta pasa a situarse en el 8% de las viviendas iniciadas frente al 5% de 2005. No es ajeno, por lo demás, a su atractivo la constante incorporación de nuevos servicios adicionales a tan exclusivas áreas residenciales.

¹⁷ Una relación no menos íntima con los campos de golf tienen también los establecimientos hoteleros en España, como vienen a demostrarlo los datos de Turespaña, según los cuales hay 175 hoteles orientados al turismo de golf, de los cuales 105 están vinculados a un campo de golf determinado y 40 cuentan con campo de golf propio (*Turismo Informa*, nº 95, mayo de 2006, pág. 4).

Las promociones para mayores ('senior resorts'): un segmento residencial expansivo en zonas turísticas

Se trata, como es sabido, de complejos residenciales planteados como segunda vivienda o vivienda permanente de personas (solas o en pareja) ya jubiladas o próximas a serlo, ubicadas preferentemente en zonas turísticas. La residencia de jubilados europeos en las zonas litorales mediterráneas o insulares españolas ya cuenta con una considerable tradición y su presencia marca ya amplias zonas de la Costa del Sol, Costa Blanca y Baleares con los efectos ya analizados desde distintas perspectivas, incluso políticas, dado el derecho al voto en las elecciones locales que estos colectivos tienen en el caso de tratarse de ciudadanos comunitarios (Williams, 2000; Rodríguez, 2004). La imparable tendencia al envejecimiento de las poblaciones europeas augura un reforzamiento de estas tendencias tanto endógenas como exógenas, las más intensas hasta ahora.

El modelo residencial al que nos referimos en este epígrafe difiere del tradicionalmente utilizado por los jubilados europeos, que han preferido la vivienda unifamiliar asimilable a la tradicional forma de vida urbana en sus países de origen analizada hace años en la ya clásica monografía de Jurdao (1976). Aquí nos referimos a complejos de vivienda colectiva dotados de una amplia oferta de servicios sanitarios y de ocio, que ya contaba con un reputado precedente en *Ciudad Patricia*, en funcionamiento en Benidorm desde los años 80. Teniendo en cuenta que España es un destino favorito para los jubilados europeos, sobre todo británicos y alemanes, mediante esta fórmula inmobiliaria se pretende captar este nicho de mercado dotado de un gran potencial de crecimiento, máxime si a él se acaba incorporando el nada despreciable submercado español, cuyo potencial futuro parece asegurado si se cumplen las actuales previsiones demográficas que sitúan el porcentaje de población mayor de 65 años en un 43% del total para 2050.

Con tal perspectiva, la evolución reciente de los productos inmobiliarios para mayores no puede ser más prometedor. Siguiendo el informe elaborado por la Consultora DBK con datos de 2006,¹⁸ a comienzos de este año había en funcionamiento en España siete 'senior resorts' con un total de 1.052 viviendas; todos, excepto Ciudad Patricia, han sido promovidos en los cinco últimos años. Con tales precedentes las previsiones no pueden ser más alentadoras, por cuanto, además, las ventas se están produciendo a buen ritmo y sobre plano. Se prevé que para 2010 se habrán alcanzado los 20 'resorts' con una capacidad global de 6.200 viviendas. En lo geográfico las preferencias de promotores y compradores apuntan hacia las provincias de Alicante y Málaga (Costa del Sol). Destacan entre las promociones, por tamaño, *Sol Andalusí* con 397 viviendas en Alhaurín de la Torre (Málaga) y, por sus innovadoras instalaciones, el que va a desarrollar Acciona Inmobiliaria en Benicarló (Castellón) bajo el nombre comercial de *Ciudad Senior Sant Gregori*.

¹⁸ DBK (2006) *Productos inmobiliarios para mayores. Principales conclusiones* (texto de 3 páginas facilitado por la consultora).

LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA TURÍSTICA DESDE LA PERSPECTIVA DEL URBANISMO Y LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Llegamos al núcleo de la problemática derivada de la implantación en el territorio de la actual fase de la promoción inmobiliaria turística en los términos que la venimos planteando en la presente ponencia, a saber el impacto territorial del turismo residencial.

Una aproximación al impacto territorial del turismo residencial. Diagnóstico y retos que plantea a la ordenación del territorio y el urbanismo

La cuestión que nos planteamos, en una primera aproximación, es si el territorio en que se implanta, muy sensible y valioso desde los puntos de vista ambiental, social y económico, tiene capacidad para soportar la carga que supone la actual etapa de la promoción turístico-residencial sin graves riesgos para la sostenibilidad general y la específicamente turística; es sabido que, por su efecto, se está generando un serio peligro de degradación del espacio en sus elementos más sensibles tanto agronómicos como naturales y paisajísticos; de donde se derivan graves riesgos no sólo para el conjunto del sistema territorial sino también para la propia actividad turística; en casos, se llega a situaciones de inviabilidad territorial de las propias operaciones inmobiliarias (por ej. la urbanización *Isla Canela* (Almonte), sólo dispone de un único acceso viario para una población estimada a plena ocupación entre 40 y 45.000 habitantes sin incluir los empleados de la urbanización).

La promoción masiva de vivienda turística, tal como se está produciendo en estos últimos años, es decir, sin sometimiento a un modelo urbano y territorial previamente diseñado sobre la base del interés general sino inspirado única y exclusivamente por los intereses inmobiliarios (entre otros, los de las propias administraciones locales), conduce inexorablemente a un resultado que, usando un adjetivo benévolo, procedería calificar de caótico. No otra cosa cabría esperar del carácter disperso de las promociones y del protagonismo que en ellas tiene la tipología unifamiliar, la preferida por la demanda aunque no dominante. Son frecuentes en tales actuaciones residenciales graves carencias originales en cuanto a infraestructuras y dotaciones básicas (agua, depuración, accesos, etc.).¹⁹ Como no podría ser de otra manera, a ellas va asociada la expulsión de los usos del suelo preexistentes ante la arrolladora invasión del 'monocultivo' residencial y, en última instancia, la pérdida de valores paisajísticos, ambientales y naturalísticos, además de los económicos, comenzando por la pérdida de atractivo que todo ello puede con-

¹⁹ Es tan compleja la dimensión ambiental de las nuevas modalidades de asentamientos turísticos tipo 'resort' que no nos es posible en este texto ni siquiera entrar a considerarlas. Ya sólo la polémica en torno al tema del agua en los 'golf resorts' sería inagotable. La perspectiva ambiental de los campos de golf queda ampliamente recogida en el trabajo del geógrafo C. ESPEJO MARÍN "Los campos de golf y el medio ambiente. Una interacción necesaria". *Cuadernos de Turismo*, n° 14, pp. 67-111.

llevar, incluso par al propio turismo. Con ser todo ello muy grave en el plano estrictamente territorial, no lo es menos el agravamiento de la segregación social resultante de un modelo promocional orientado preferentemente a una clientela de alta solvencia económica. Es más, la accesibilidad a la vivienda de la población trabajadora local queda seriamente comprometida.

Podría argumentarse, como así se ha hecho por parte de los intereses inmobiliarios, que el desarrollo residencial produce riqueza y empleo en las zonas afectadas, pero a ello se podría contraponer que sólo genera beneficios económicos importantes en el proceso de construcción y que, para mantenerlos, sería preciso mantener un ritmo constante de construcción que sólo concluiría con la ocupación total del suelo edificable del municipio en cuestión, es decir, llevando la argumentación ‘al absurdo’, con la urbanización universal. Ahora bien, semejante uso consuntivo del territorio se salda sólo con unos flujos intensos de ocupación durante cortos períodos de tiempo o, lo que es lo mismo, con bajos niveles anuales de permanencia, pero durante aquellos se produce una acusada saturación de las infraestructuras (abastecimiento de agua, por ejemplo) y una sobrecarga de los equipamientos y espacios comunes con la consiguiente pérdida de calidad de la experiencia residencial y una mala imagen del destino en su conjunto. Precisamente, sobre esta argumentación, muchas voces autorizadas desde la perspectiva técnica y académica se han alzado contra la pretensión, no enunciada bien es verdad de forma explícita, de sustituir el turismo de servicios, basado en la hostelería y los equipamientos turísticos (deportivos, recreativos, comerciales, etc.) por el turismo residencial (Fernández, 2004), que sin duda genera altos beneficios para el complejo constructor-inmobiliario a la par que evidencia una alta capacidad puntual de creación de empleo y riqueza. La cuestión es cuál de ellos aporta más al desarrollo y al bienestar local a largo plazo; sin embargo, la respuesta no es fácil ni de validez general y posiblemente la solución iría en la línea de la búsqueda de compatibilización entre las dos opciones que se disputan el espacio turístico, hoy por hoy irreconciliables. Entre las actitudes frente a la dicotomía entre turismo de servicios-turismo residencial las hay muy radicalmente escoradas contra el segundo y las hay que advierten un importante efecto inductor de la vivienda turística sobre las economías locales (Ramón y Taltavull, 2005). Los detractores del turismo residencial por su parte llegan a conclusiones muy fundamentadas sobre la mayor capacidad de generar renta y empleo por parte del turismo de servicios (en una proporción de ocho y once a uno respectivamente) (Fernández Tabales, 2004; Requejo Liberal, 2001). Sin entrar en la polémica por razones de falta de elementos de juicio y por no apartarnos del eje central de la ponencia, puede que la solución venga dada a través de la búsqueda de un equilibrio entre ambas a la hora de poner en valor del territorio turístico, pues entendemos que puede haber puntos de confluencia que merecería la pena de explorar.²⁰ Eso sí sin perder de vista que la capacidad de carga del territorio litoral es limitada y que una fuerte presión residencial en zonas turísticas ya saturadas puede llegar a desbordar las capacidades de absorción de los sistemas locales. Por ello, lo recomendable es ir hacia fórmulas ‘mestizas’ complejas y bien dosificadas (Prats, 2005).

²⁰ En el suplemento inmobiliario del periódico económico *Expansión* se realiza un análisis de la contribución de la vivienda y de la hostelería turísticas al PIB utilizando como base los datos de la Cuenta Satélite del Turismo, arrojando unos resultados bastante equilibrados entre ambos (5,5% frente al 6,3%). “Viviendas y hoteles: un matrimonio de conveniencia”, jueves 26 de enero de 2006.

Un arsenal de potenciales instrumentos normativos para la regulación del fenómeno turístico-residencial con escasa incidencia sobre la acción ordenadora

El marco normativo español para la ordenación del territorio y el urbanismo no carece de instrumentos reguladores, más bien al contrario, habida cuenta de la yuxtaposición de tantas legislaciones como comunidades autónomas; sin embargo, existen carencias endémicas como el inconcluso deslinde competencial con el Estado en esta materia y la prácticamente *non nata* labor de coordinación y supervisión de éste último a la que *de facto* en muchas materias ha hecho dejación; además, la fronda normativa autonómica, que tanto en turismo como en urbanismo y ordenación del territorio derivan de la asignación constitucional de competencias plenas, no es precisamente escasa sino todo lo contrario: profusa y descoordinada además de contradictoria en no pocas ocasiones. En ello estriba una de las debilidades del marco regulatorio que afecta a la urbanización turístico-residencial. No hay que perder de vista que sobre ella gravitan de forma muy directa, cuando menos, cuatro líneas normativas: el urbanismo, la ordenación del territorio, el medioambiente y el turismo como actividad económica, sin contar otras que lo rozan con mayor o menor intensidad (transporte e infraestructura, sobre todo). Lo mínimo que cabría esperar de las administraciones públicas es que existiera una cierta sintonía, sincronía y coordinación a la hora de elaborar las cuatro modalidades de planificación: la turística, la territorial, la urbanística y la ambiental; tanto o más necesaria sería, además, la cooperación entre ellas a la hora de poner en ejecución las previsiones o determinaciones respectivas. Para comenzar, cada una de las citadas competencias son detentadas por departamentos distintos dentro de la misma administración, que en no pocas ocasiones funcionan con objetivos, cuando no con criterios dispares e incluso desde presupuestos ideológicos no siempre bien trabados; vale tan inconcebible paradoja para gobiernos multipartido pero también los que son respaldados por un solo partido político.

Desde hace décadas se ha venido reclamando, como requisito insustituible y obligado para la producción ordenada de espacio residencial turístico la existencia de leyes urbanísticas así como la aplicación de las mismas mediante las figuras que en cada caso correspondan (planeamiento general, parcial, especial, normas subsidiarias, etc. etc.). Se ha achacado, con razón, que su inexistencia o el incumplimiento de sus previsiones dieron vía libre a la gestación de estructuras territoriales inconexas, desdotadas, desprovistas de todo o parte de los rasgos que aseguran la ‘urbanicidad’ de un asentamiento humano (Vera, 1988; Navalón, 1995; Navalón, 1996; Quero, 1993, entre otros). El autor de este texto en el ya lejano 1988 señalaba cómo la urbanización turística había encontrado muchos resquicios legales, alegales o extrelegales para campar a sus anchas por el territorio, pero que incluso la más ortodoxa de las figuras urbanística que les daban cobertura, el plan parcial, era utilizado a menudo como una auténtica patente de corso, ya que, una vez aprobado, se les garantizaba “en su posterior desarrollo un amplio margen de libertad a las iniciativas promotoras”. Lo cual quiere decir, que no hay que tener un exceso de fe en lo que puedan dar de sí las meras normas urbanísticas y mucho menos su aplicación por las administraciones locales y

no digamos nada su cumplimiento leal y respetuoso por parte del complejo de intereses constructor-inmobiliario.

Aquella fe un tanto ingenua que hemos compartido muchos analistas del territorio turístico en su vertiente inmobiliaria sobre las virtualidades del planeamiento para moderar y/o encauzar la fiebre urbanizadora en ámbitos litorales o metropolitanos, se ha visto ampliamente desmentida por la práctica administrativa de municipios y comunidades autónomas. En demasiadas ocasiones han identificado el desarrollo económico y bienestar de los ciudadanos con el expansionismo residencial turístico. Hay, por lo común, poco margen para que quienes, desde las políticas territoriales o ambientales, deberían templar tanto entusiasmo desarrollista puedan terciar en el envite con visos de prosperar. Obviamente, tampoco han conseguido vertebrar el sistema turístico regional las políticas sectoriales (costas, de infraestructuras de transporte, hidráulicas, etc.) o las declaraciones de espacios naturales protegidos; su papel ha sido positivo pero insuficiente. En definitiva, durante las décadas del desarrollismo fue de tal envergadura el impulso urbanizador turístico que, como elocuentemente señala Roger, “las regulaciones establecidas por las leyes del suelo no fueron capaces de retener y encauzar la ‘avalancha’ que vino encima quedando el territorio inerme ante la misma” (Roger, 2002).²¹

La ordenación del territorio, que bien podría haber sido un potente freno a tanto caos o no ha llegado a implantarse o, cuando lo ha hecho, ya se habían anticipado a ella los planeamientos municipales, por lo que en la práctica la configuración de los sistemas turísticos regionales han descansado en la yuxtaposición de unos planes urbanísticos municipales, descaradamente favorables a la expansión de la oferta residencial turística y, por ende, generosos con la clasificación de suelo urbanizable. Otra baza a favor de la difusión urbano-turística en el territorio ha supuesto la muy tardía aparición de los planes comarcales, subregionales y metropolitanos capaces de imponer una idea territorialmente más amplia y coherente; y, cuando han aparecido, como es el caso de Andalucía, ya era quizá demasiado tarde, habida cuenta de las descabelladas pretensiones de crecimiento residencial enrocadas en el actual proceso de revisión de su planeamiento general.

La clave del problema está en que, una vez construido el entramado legal de ámbito autonómico, el auténtico poder con capacidad de actuar con casi total autonomía en el ámbito del urbanismo es el municipio. Los 15 años de desmanes, incluidos los delictivos, de un municipio como el de Marbella demuestran el amplio campo de libertad con que puede operar un ayuntamiento dispuesto a forzar su ámbito competencial propio al servicio de un urbanismo depredador, profundamente especulativo y ajeno a cualquier preocupación por la ‘creación de ciudad’ en clave equilibrada y sostenible. Hemos compartido la convicción de que los ayuntamientos eran supuestamente los primeros interesados por tal modelo de

²¹ Recomendamos expresamente al lector interesado el texto de G. Roger (2002) por la precisión con que analiza las debilidades e insuficiencias de la legislación urbanística para atemperar los entusiasmos urbanizadores en las zonas turísticas, compartidos incluso por los propios municipios encargados de redactar y aplicar los planes. Baste citar como ejemplo el uso que se hace de la clase de ‘suelo rústico de interés turístico’, utilizada para aprobar urbanizaciones en el no urbanizable mediante el subterfugio de la elaboración de un plan espacial, figura que fue moneda corriente en las urbanizaciones de segunda residencia en madrileña Sierra de Guadarrama.

espacio turístico en donde todos los grupos sociales, desde los turistas a los jubilados, encontrarán una estancia gratificante e incluso abogábamos por que se encontrara “una fórmula justa para el reparto de las cargas y los beneficios derivados de la presencia en el ámbito local del parque inmobiliario turístico-residencial” (Valenzuela, 1988:83). Aquello fue una esperanza vana que la actual dinámica se encarga de desmentir a golpe de escándalo o de propuesta descabellada de crecimiento residencial. De hecho, la capacidad de los ayuntamientos para, mediante la fórmula combinada del convenio urbanístico y la modificación puntual del plan, desfigurar, hasta dejarla irreconocible, la versión de su planeamiento aprobada en su día (quizá lustros atrás) por la autoridad urbanística autonómica, se utiliza por decenas en la mayoría de los municipios turísticos.²² De la misma manera, la venta de suelo municipal para la construcción de vivienda turística a precio de mercado echa leña al fuego de la especulación. Últimamente, ni siquiera se recatan de sus apetencias expansionistas reflejadas en las revisiones de su planeamiento municipal, que nos devuelven a los años 70 por lo abultado de unas previsiones de crecimiento verdaderamente mastodónticas.

Tomando como ejemplo la provincia de Málaga, según datos aportados por la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, en los nuevos planes municipales de ordenación urbana habrá cabida para más de 600.000 viviendas, a ejecutar en los próximos 10-12 años; la parte más sustanciosa de este crecimiento se concentra en los 10 municipios con la revisión de su plan general ya muy avanzado (un 75,8% del total); pero es que, además, a ellas hay que sumar las 48.000 viviendas del ya aprobado Plan General de Benalmádena y las 35.000 que sumarán los planes de Nerja y Torremolinos. En total, unas 540.000 en una franja costera de 160 km. entre Nerja y Manilva, en donde los últimos años se ha construido la mitad de las viviendas edificadas en el litoral andaluz.²³

Un amplio abanico de situaciones en la regulación del fenómeno residencial turístico: intervencionismo vs. liberalización

El modelo autonómico español habilita a los respectivos gobiernos regionales a actuar frente a los temas urbanos y territoriales con una gran discrecionalidad ante unas leyes de suelo con cada vez menor capacidad impositiva y una flagrante dejación de responsabilidades por parte del Estado de sus funciones inspectora y coordinadora. Así, nos encontramos ante situaciones de lo más dispar a la hora de intervenir, con la legalidad por delante, sobre situaciones tan complejas y que permiten posturas fuertemente contrastadas a la hora de

²² Valga como ejemplo el recogido por *La Opinión de Málaga* en su edición del 1 de abril de 2006 bajo el título de “Varios convenios reportarán al consistorio de Fuengirola 12 millones de Euros”. Tan jugosa suma era el pago por un incremento de edificabilidad de más de 50.000 m² y se concretaba en cesiones de suelo para creación de zonas verdes y equipamientos, construcción y ampliación de viales y otras prestaciones. Esa es la coartada.

²³ Especialmente llamativo es el caso del municipio de Benahavís, donde con una población residente de 2.265 habitantes, el plan prevé que se construyan 90.000 viviendas; por su parte, Estepona multiplicará por dos su parque inmobiliario con otras 82.000 viviendas, superando a la capital, que solo programa 78.000. En el interior de la provincia hay que destacar las cifras de Antequera con 35.000 viviendas previstas. Más información de detalle puede encontrarse en D. Narváez *El País*, 19 de diciembre de 2005.

valorarlas y, sobre todo, de regularlas. De aquí que, al aproximarnos a la cuestión de la vivienda turística, nos hemos encontrado que, entre el intervencionismo reglamentista y la desregulación liberalizadora hay un sinnúmero de matices y gradaciones.

No se pueden, sin embargo, pasar por alto algunos esfuerzos regulatorios del turismo, que, con sus deficiencias y grado desigual de eficacia, han partido de los deseables supuestos equilibradores. Este esfuerzo en concreto, con dispares matices, se puede ya rastrear en distintos modelos de planificación turística entendida como línea de actuación diferenciada de la promoción. Razquin (2002) ha detectado distintos niveles de relación entre planificación turística y planificación territorial que se concretan, según su análisis, básicamente en tres situaciones a la fecha de elaboración del texto de referencia (2002):

1. Modelo de planificación turística plenamente integrada con la planificación territorial, en que se ubicarían los dos archipiélagos de Baleares y Canarias
2. Modelo de planificación turística coordinada con la planificación territorial, en que se ubicarían País Vasco, Asturias, Andalucía y Galicia.
3. Modelo de planificación turística independiente de la ordenación territorial, seguido por Castilla y León, Extremadura, Madrid y La Rioja.

Junto a ellos, el autor citado apunta a la existencia de varias comunidades autónomas en que no existe un auténtico plan de turismo, situación en que se encontrarían la Comunidad Valenciana, Cantabria y Murcia. Es tal la variedad de matices que en la relación citada cabe diferenciar que resulta de todo punto imposible en un texto como el presente ahondar en cómo ello afecta a las dinámicas residenciales turísticas en curso. Merece la pena, no obstante, enfatizar cómo en los casos de Baleares y Canarias las leyes de turismo son en sí mismas instrumentos de ordenación turística y territorial con normas reguladoras directamente aplicables (Blasco, 2002; Suay, 2002). Quizá el más ambicioso empeño, aunque tardío, lo hayan protagonizado las **Directrices de Ordenación General del Turismo de Canarias (Ley 19/2003)**, en donde confluyen la perspectiva territorial y turística, que ya venían precedida desde mediados de los 90 por la **Estrategia de Desarrollo Sostenible de Lanzarote** y del **Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote (1991)**.²⁴ Sin pretender entrar en excesivas profundidades por lo que respecta a las Directrices canarias, destacaremos lo que tienen de innovador y valiente respecto a otros ámbitos geográficos: la aplicación del crecimiento cero a las autorizaciones de nuevas plazas turísticas; la prohibición de clasificar más suelo para uso turístico y la desclasificación del suelo urbanizable que no tuviera plan parcial aprobado o no se hayan cumplido los deberes urbanísticos que le correspondieran; la caducidad de aquellas autorizaciones previas, licencias urbanísticas o proyectos de urbanización anteriores a la Ley de Directrices que no hubieran cumplido con sus obligaciones legales.

Por su parte Baleares, ya desde su constitución como Comunidad Autónoma en 1983, ha desarrollado una intensa labor normativa en materia de turismo, responsable de su pros-

²⁴ En el PIOT de Lanzarote, además de acometerse la desclasificación de más de 250.000 plazas turísticas en la isla por cuestiones de capacidad de carga, se redujo la relación entre plazas regladas y no regladas en zonas turísticas a un 40/60% sobre la base de la fragilidad ecológica y paisajística de la isla, según información aportada por Fernando Prats, que fue su director (Prats, 2005:9).

peridad económica pero también de sus problemas territoriales. Todo un abultado capítulo normativo se orienta precisamente a la limitación del crecimiento espacial de las zonas turísticas, entre otras cuestiones de difícil síntesis. Tras la euforia desarrollista de los 60 y 70 se vio la necesidad de reaccionar contra aquellos planes mediante la reducción de la superficie urbanizable. En esa línea las medidas a retener destacamos: las limitaciones de crecimiento introducidas por los POOT (**Planes de Ordenación de la Oferta Turística**) entre 1995-97; las desclasificaciones de suelo realizadas a través de las revisiones de los planes generales entre 1996-2000 (Calviá, como ejemplo más ilustrativo); las desclasificaciones y limitaciones establecidas por las **Directrices de Ordenación Territorial** de 1999 o las suspensiones de planeamiento del verano-otoño de 2000 (Blasco, 2002). Finalidad igualmente disuasoria sobre el expansionismo turístico tuvo la **Ley General Turística de Baleares (1999)** al establecer la moratoria que impide la creación de nuevas plazas hoteleras. Estas medidas eran de todo punto necesarias pero aún es más destacar en la experiencia balear la pretensión de unir ordenación turística con urbanística tanto en el ámbito sectorial (POOT) como escalar (Planes Territoriales Insulares), hasta tal punto que la ordenación turística se hace a través de las figuras de planeamiento territorial contempladas en la **Ley de Ordenación del Territorio de 2000** (Razquin, 2002:122). De ella dimanaron una serie de Planes Territoriales de ámbito insular (Menorca, 2003; Mallorca, 2004; Eivissa i Formentera, 2005). Ya en el de Menorca se fijaba como objetivo “limitar el crecimiento territorial, urbanístico y turístico de la isla, de tal manera que se pudiera conseguir un modelo de crecimiento sostenible” (Manchado, 2001) en una isla declarada Reserva de la Biosfera por la UNESCO.

El caso de Andalucía, en tanto que epicentro de la promoción de vivienda vacacional a nivel español, las relaciones de turismo con la ordenación del territorio y el urbanismo tienen una particular elocuencia para los fines de esta ponencia. Partiendo de su condición intervencionista, la gestación de su normativa territorial ha seguido un ritmo lento y descoordinado, pretendiendo con ello, aunque sin conseguirlo plenamente, introducir disciplina y racionalidad en el turismo residencial. No hay de perder de vista, en todo caso, el carácter fundamental y muy sensible que para la economía andaluza tiene el turismo en sus distintas versiones, por lo que no es de extrañar que durante lustros se haya pretendido eludir cualquier medida que lo pudiera lesionar en su dimensión económica. Quizá ha llegado el momento que las lesiones sean imputables a un modelo de desarrollo residencial turístico irracional e insostenible.

La primera en desarrollarse, por tratarse de competencias claramente asignadas a la comunidad autónoma desde el principio, fue la ordenación del territorio, quizá la más robusta y mejor desarrollada; aún así, tardó en aprobarse hasta 1994 (casi tres lustros después de constituirse la comunidad autónoma) la **Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTA)** y todavía se halla en fase de tramitación el **Plan de Ordenación del Territorio Andaluz (POTA)**,²⁵ que teóricamente la desarrolla; lo cual significa que no se cuente aún con un documento normativo del conjun-

²⁵ Por Decreto 129/2006 de 27 de junio el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía ha aprobado el texto definitivo, que ha sido remitido al Parlamento de Andalucía par su redacción final.

to de la región, en que se aborden los déficits que existen desde las infraestructuras y el transporte hasta las telecomunicaciones, el agua o la gestión de los residuos. Muchas han sido las voces críticas sobre la ausencia de este documento base, que, por estar en la cúspide de todo el sistema de ordenación física de la región, la condena a carecer de criterios y orientaciones inspiradoras de la ordenación subregional (Feria, 2006); esta ausencia es tanto más recalcar cuanto que será el que marcará el camino para las inversiones públicas en la materia; así lo entiende la administración autonómica, que sobre su base va a poner el marcha el **Plan de Inversión en Infraestructuras 2007-2013**. A pesar de lo cual, lo que si se halla en proceso de elaboración y aprobación son los **Planes de Ordenación del Territorio (POT)**, instrumentos de ámbito subregional o comarcal, que, a pesar de no estar habilitados para calificar suelo, están llamados a tener una extraordinaria trascendencia como marco de referencia para los planes municipales de ordenación urbana.²⁶

La normativa urbanística ha tardado más en hacer su aparición por cuanto el desbloqueo competencial en torno a la Ley del Suelo del 92, que enfrentaba al Estado con las Comunidades Autónomas, se retrasó hasta finales de los 90. Por ello, la **Ley de Ordenación Urbana de Andalucía (LOUA)** no entró en vigor hasta tan reciente fecha como 2003, obligando a los municipios a adaptar sus respectivos planeamientos a ella, tarea en la que aún se hallan inmersos con la fecha límite de enero 2007 para ultimar el trámite, lo que es considerado por muchos expertos como misión imposible; así pues, es más que dudoso que, entre trámites y aprobaciones, la actual generación de planes generales actualmente en revisión entre en vigor por completo antes de finales de la década. Además, la situación se ha complicado con la aprobación de los **Planes de Ordenación del Territorio (POT)**, que, al margen de su indiscutible oportunidad, es un hecho objetivo que van a complicar la redacción de los planes municipales por su carácter vinculante para el planeamiento urbanístico general; no es extrañar por ello que estén siendo objeto de contestación por los operadores privados y vistos con preocupación por los públicos ya que va a incidir y mucho en áreas muy sensibles para turismo residencial; así está ocurriendo, por ejemplo, con el **Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol**, coetáneo del **Plan de Ordenación de la Axarquía**, al que vendrá a unirse el actualmente en redacción **Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga**. Una vez más es el propio legislador el que, en su intento por enmendar secuelas de su propia acción normativa (tardía, insuficiente o contradictoria) o de su ineficiente acción fiscalizadora y sancionadora, llega tarde a la solución de un problema que, de tener mayor diligencia, habría evitado en gran parte. En todo caso, bien venidos sean los POT, pues, en tanto no se aprueba el POTA, es el único instrumento de ordenación territorial al que deben adaptarse los documentos de ordenación urbanística (Gómez, 2003).

Esta es la situación que nos ocupa en Andalucía cuando los POT entran en escena en el momento en que muchos planes municipales ya se hallan en tramitación; lo que se pretende, mediante ellos, es introducir una dimensión necesaria aunque algo extemporánea como es la comarcal y, para conseguirlo, se fijan o unas directrices que habrán de ser teni-

²⁶ Siguiendo a Feria (Cfr. Pp. 32-33) hay 5 POT aprobados, 3 en tramitación, 6 en fase de redacción y otros 5 en etapa inicial, habiendo alcanzado su aprobación los dos que afectan a la Costa del Sol este mismo año 2006.

das en cuenta por los redactores del plan en aspectos de infraestructuras, estructura del sistema urbano en su conjunto, sistema productivo, protección de los espacios naturales y del medio ambiente. De alguna manera, se trata de una metodología *a posteriori*, que obliga a revisar las etapas recorridas del PGOU. Con el fin de lubricar las asperezas procedimentales que se derivan de falta de sincronía en la búsqueda de conexión entre niveles competenciales, la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha sugerido a los ayuntamientos la conveniencia de que, para mejor adaptar sus planes a los POT, se mantengan reuniones técnicas *ad hoc* y una colaboración estrecha entre ambas administraciones.²⁷ Aún así, sería de todo punto aconsejable que se aprobaran a la mayor brevedad los POT aún pendientes, no sólo para que las partes implicadas disfruten de la seguridad jurídica a que tienen derecho, sino para que la figura urbanística por antonomasia que es el PGOU entre en vigor a la mayor rapidez, eliminando una de las críticas más razonables que se le formulan a la tramitación del urbanismo como es su lentitud.

Abundando en nuestra línea argumental, poca confianza merecen los planes urbanísticos actualmente en redacción en las zonas turísticas andaluzas por lo que respecta a su voluntad de reducir y disciplinar los excesos del complejo constructor-inmobiliario (con la que coincidimos plenamente). En esa línea interpretamos la recién aprobada Ley 13/2005 de **Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo** y, más en concreto, la redacción por parte de la Consejería de un informe de incidencia territorial de los planes generales municipales en fase de aprobación provisional; mediante éste se proporcionan a los ayuntamientos orientaciones prácticas sobre la forma de abordar los aspectos territoriales de ámbito supramunicipal que les afectan; con ello se adelantan los puntos de discrepancia que podrían dificultar la aprobación definitiva, competencia, como se sabe, de la administración autonómica. Pero sin duda, el aspecto más innovador de la citada ley y potencialmente el de más capacidad disuasoria para moderar los excesos del negocio turístico-residencial es el que prescribe que el 51% del suelo de uso turístico ha de destinarse a la construcción de hoteles y el 30% de la edificabilidad residencial a la construcción de viviendas con algún tipo de protección. Sin duda se trata de dos líneas de acción que, de aplicarse, supondrían una auténtica inversión del proceso hacia la generalización del modelo turístico-residencial en las costas andaluzas. Básicamente, el cambio de fondo estriba en la consideración de la vivienda turística o vacacional como de uso residencial, lo que implica unas reservas de suelo bien distintas que si se tratara de uso turístico, lo que, de alguna manera, se anticipa al posible destino del parque de vivienda vacacional a residencia permanente. Paralelamente, se limita drásticamente la posibilidad de reconvertir los hoteles a viviendas, tendencia que ya empieza a apuntar en ciertas zonas turísticas.

El tinglado normativo construido por la Junta de Andalucía en su tardía preocupación por racionalizar y controlar el peligroso proceso de difusión residencial por amplias zonas

²⁷ Así se desprende de la entrevista mantenida por el suplemento inmobiliario del diario El Mundo en su edición del 24 de marzo de 2006 con la Consejera de la Junta de Andalucía. Llevando la fórmula en cuestión a situaciones concretas, está por ver cómo se resolverán discrepancias tan profundas entre POT y planes generales como las que ambas administraciones mantienen para la desembocadura del río Guadalhorce; el POT prevé una reserva para parque público mientras el Ayuntamiento de Málaga proyecta en su PGOU y en el mismo lugar una marina para 1.200 atraques y 900 viviendas.

del litoral andaluz, ha encontrado respuestas encontradas. Para los promotores, cuyos intereses pueden verse negativamente afectados, existen duplicidades entre la doble línea regulatoria representada por los POT y los PGOU, lo que, a su entender, deriva de la intención de invadir las competencias por parte del poder regional.²⁸ Aún más enconada es la pugna que mantiene la asociación *Live in Spain*, el lobby del sector de la construcción, a cuenta de la Ley de Medidas..., a la que tildan de suponer “una moratoria encubierta para el desarrollo urbanístico y turístico de Andalucía” al mismo tiempo que dudan de la utilidad de reservar suelo par hoteles cuando la tendencia es a reconvertirlos; particular énfasis colocan en la inseguridad jurídica abierta por ella, en la medida que se trata de una reforma encubierta de la LOUA a los dos años de su entrada en vigor y por su efecto retardatario sobre el planeamiento local en revisión.²⁹ Tampoco se muestran conformes con el diseño normativo en cuestión, desde otros planteamientos conceptuales e ideológicos, los portavoces del movimiento ecologista. Al analizar el POTA, llama la atención sobre el hecho de que, aún reconociendo que “el modelo territorial y urbanístico de Andalucía es insostenible, no incluye normas que permitan iniciar el giro de 180° que necesitamos”, llegando a concluir que la laxitud e sus recomendaciones van a permitir que “los ayuntamientos sigan con su política de recalificaciones abusivas y salvajes bajo la presión de las empresas constructoras e inmobiliarias”. Como alternativa, la organización *Ecologistas en Acción* propone somete a una fuerte reducción los desarrollos de turismo residencial (sólo el 50% de la vivienda permanente) y que se impida las recalificaciones de suelo tras la aprobación de los planes generales; en su opinión “la política urbanística ha de tener como objetivo dotar a toda la población de viviendas dignas”. En la misma línea de cambio radical de las actuales tendencias, se propone una moratoria de nuevos campos de golf y la ampliación de la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo-Terrestre a 500 metros, tal como permite la Ley de Costas de 1988 y como han asumido los Planes Urbanísticos de Protección del Litoral de Cataluña (Riera y Haas, 2006).³⁰

Con ser importante, no se reduce a la creación del marco normativo el ámbito de actuación de las administraciones; tan importante o más es hacerlo cumplir en todas sus modalidades máxime cuando se trata de afrontar propuestas abocadas a estimular la irresponsable difusión de piezas urbanas (más bien pseudourbanas) por el territorio turístico. El tales casos el uso de los instrumentos de disciplina e incluso expropiatorios caben dentro de las

²⁸ Tesis suscrita por los abogados Ángel Cabral y José Ignacio González-Palomino, pertenecientes al Bufete Génova de Sevilla, en el texto que firman bajo el título: “La desatinada duplicidad de ordenación de los planes de urbanismo de ámbito subregional en relación con los planes de urbanismo de Andalucía”.

²⁹ Ha sido muy activa la movilización del complejo constructor-inmobiliario nucleado en torno a la asociación *Live in Spain* en forma de foros, reuniones, notas de prensa, etc. Una amplia presentación de sus puntos de vista puede encontrarse en J. HOCHBERG “La Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, un duro golpe par el turismo residencial”. *Andalucía Inmobiliaria*, nov. 2005.

³⁰ ECOLOGISTAS EN ACCIÓN : *Valoración de los Planes de Ordenación del Territorio en Andalucía*. Lunes, 8 de mayo de 2006 (<<http://www.ecologistasenaccion.org>>).

Dos son los planes en cuestión en Cataluña, aprobados en mayo y septiembre de 2005, gracias a los cuales se ha conseguido proteger de la urbanización de los terrenos que situados a menos de 500 m., ampliada en algunos casos a dos kilómetros, con el fin de asegurar la conectividad de algunos espacios naturales y zonas agrícolas y evitar la formación de conurbaciones litorales. (Cfr. Riera y Haas:54)

herramientas para intervenir en la necesaria creación de un ambiente de sensibilidad y de corresponsabilidad, sobre todo cuando está en juego es preservar un modelo territorial adecuadamente ordenado y a salvo de riesgos para futuras generaciones. Por lo común, son varias las administraciones que han de actuar para alcanzar tal objetivo y a menudo varios departamentos de un mismo organismo, en cuyo caso es a todas luces imprescindible que actúen de forma coordinada y en la misma dirección.

Una situación elocuente en que ambos enfoques confluyen nos lo brinda el ejemplo el caso de *Los Merinos*, finca de 7,3 millones de m² a 15 km. de Ronda (Málaga), calificada como urbanizable no programado en el Plan General de 1994; en su desarrollo se aprueban un PP para Los Merinos Norte y un Plan Especial para Los Merinos Sur, destinado a construir un hotel y un circuito de velocidad, ya en funcionamiento (2004). Entretanto, la Sierra de las Nieves es declarada Reserva de la Biosfera (1995),³¹ quedando en su interior ambas propuestas. El año 2006 el PP de Los Merinos Norte se reactiva mediante la presentación de un proyecto de urbanización por la empresa promotora *Promociones Club de Campo y Golf de Ronda, S.L.* La previsión de desarrollo urbano para este sector de la finca (aproximadamente de un 25%) consiste en la construcción de 800 viviendas, dos campos de golf, 3 hoteles y un centro comercial; se trata de la típica urbanización tipo 'resort' en la onda de la ciudad difusa. No se trata ya de un problema de mejor o peor engarce de la actuación con el continuo urbano de Ronda sino de todos los efectos en cascada de signo perturbador para el territorio y el medio ambiente que de ella se derivan y que, en principio, debería ser causa suficiente para que todas las administraciones actuaran al unísono. No en vano involucra al Ministerio de Fomento a través de la Confederación Hidrográfica Andaluza por los problemas de abastecimiento e invasión de acuíferos, a la Consejería de Medio Ambiente porque invade la cañada real de Granada a Málaga y finalmente la propia Consejería de Ordenación del Territorio por caducidad del plan parcial aprobado en su día y que sirve de base a la actuación. Sin embargo, la operación cuenta con el beneplácito del Ayuntamiento de Ronda, que se halla dispuesto sacar adelante el proyecto de urbanización presentado a finales de 2005. Como puede fácilmente deducirse, el conflicto institucional está servido y la maraña institucional tejida en torno al proyecto en cuestión no parece que vaya a ayudar a resolver la situación de manera de rápida y eficaz.³²

Una menor actividad legislativa en el ámbito concreto del urbanismo y la ordenación del territorio ha manifestado, por su parte, la Región de Murcia siendo más de destacar en relación con el tema que nos ocupa su menor voluntad por encauzar hacia esquemas más sostenibles el fenómeno turístico-residencial. Más bien el contrario, como iremos viendo a lo largo de los próximos párrafos. Para comenzar no existe una Ley de Ordenación del Territorio como tal ni por ende unas Directrices Regionales que fijen una mínimas orientaciones para el desarrollo espacial y sectorial del conjunto de la comunidad. En su lugar se

³¹ La UNESCO alertó en su día sobre la posible pérdida de la declaración como Reserva de la Biosfera si estos proyectos seguían adelante.

³² El complejo se halla recurrido ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y contra el proyecto de urbanización se han formulado alegaciones y se ha ejercitado la acción pública por iniciativa del Movimiento Ecologista (Ecologistas en Acción).

ha optado por una modalidad atípica de normativa de ordenación territorial, las Directrices y Plan de Ordenación Territorial, de ámbito subregional o sectorial según los casos, ambas figuras elaboradas y aprobadas conjuntamente. Armada de tan peculiar herramienta ordenadora, la Consejería responsable de ordenación del territorio ha aprobado dos documentos de directrices y plan regional, uno comarcal para el litoral, otro sectorial para el suelo industrial, ambos en 2004, encontrándose un tercero en preparación para el suelo rural. Ante la falta de un marco regional para la ordenación del territorio, la han venido asumiendo los municipios a través de sus planes urbanísticos, ampliamente superados por las dinámicas residenciales, muchos de ellos sin revisión y carentes por completo de cualquier preocupación por ajustar sus desarrollos al de sus vecinos. De hecho, la mayoría de los nuevos desarrollos urbanísticos realizados y en realización aún se fundamentan en modificaciones puntuales de planes heredados de los años 80, modificaciones que superan ampliamente las previsiones de aumento de población y de suelo comprometido contempladas inicialmente en dichos planes.³³

La dinámica en cuestión ha contado con un extraordinario impulso por obra y gracia de la **Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia**, elaborada en aplicación de la ley marco estatal de 1998, que se desarrolla mediante planes directores y planes generales de ordenación urbana; lo más relevante de ella, desde la perspectiva de este texto, es el profundo cambio que ha introducido en la gestión del suelo, convirtiendo todo el suelo rústico no urbanizable común en urbanizable y facilitando, en consecuencia, la oferta residencial difusa tipo 'resort' que caracteriza al modelo turístico-residencial murciano (Vera y Espejo, 2006). Este cambio posibilita el que, al no existir directrices regionales básicas, los usos del suelo más dinámicos se desarrollen sin perspectiva municipal alguna, ya que los únicos que podrían incorporarla, los municipios, son los primeros interesados en aprovechar tanta magnanimidad legal para introducir fuertes cambios bien vía modificaciones puntuales, bien durante las revisiones de sus planes. Incluso en el mejor de los escenarios de contención urbanística en la escala local, la mera actualización de los planes generales no permite generar coherencia territorial intermunicipal si no se ha en conjunción con las previsiones propias de unas Directrices Regionales, inexistentes aún en la región .

Volviendo sobre las **Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral (2004)**, llama la atención su condición de híbrido normativo en que confluyen competencias autonómicas en materia de turismo y ordenación del territorio; en efecto, las promueve la Consejería de Turismo pero las tramita la Consejería de Ordenación del Territorio. Dentro de ellas cabe destacar la figura de las **Actuaciones de Interés Regional (AIR)**, concebidas con carácter eminentemente promocional. En esta figura, típicamente promocional, ha encontrado respaldo uno de los proyectos de urbanización turística de mayor envergadura y también uno de los más polémicos, emprendido bajo los auspicios y con el respaldo del gobierno regional: *Marina de Cope*, la mayor urbanización turística de Europa (2.073 Ha), a caballo entre los municipios de Águilas y Lorca, cuyos inicios están previstos para 2007. Teniendo como referente inspirador los antecedentes de Port Grimaud (Costa Azul) y Porto

³³ CES: *La ordenación del territorio en la región de Murcia. Estado actual de la materia*. 2006, pp.95-97.

Fino (Liguria) fue declarada como AIR el año 2004. Cuando esté concluida en 2022 habrá alcanzado una volumen de alojamiento de 22.000 plazas hoteleras y 10.000 viviendas con capacidad para unos 58.000 habitantes. De su atractivo para el turismo activo dan fe una marina interior para 2.000 amarres, cinco campos de golf y un centro de rendimiento para deportistas de elite (diez campos de fútbol, un velódromo, diez pistas de tenis y un campo de polo); contará también de un centro cívico con auditorio, centro comercial, servicios sanitarios y educativos, entre otros. Si su envergadura es excepcional, no lo es menos, en comparación con otras promociones turísticas de litoral, el entramado empresarial que la soporta. Para comenzar, la propietaria de los terrenos es la empresa eléctrica Iberdrola, que los aporta al proyecto a través de su filial inmobiliaria Apex. No menos original es la vinculación al proyecto como socios financieros de dos cajas regionales (Bancaja y Cajamurcia), que también se convierten en propietarios de suelo por compra del 40% de los terrenos a Apex por 36 millones de Euros. La inversión prevista asciende a 4.000 millones de Euros y se cuenta con crear 3.800 puestos de trabajo en la fase de construcción y 6.500 en la de funcionamiento.³⁴ No deja de ser paradójico que una parte de los terrenos donde se ubicará esta macroubanización hayan sido afectados por la Ley regional del suelo que en su disposición adicional tercera asignaba edificabilidad a suelos forestales y facilitaba, mediante convenios urbanísticos su materialización en otras parcelas urbanizables (véase nota 11).

La Región de Murcia es, con mucho, la comunidad autónoma donde la difusión por su territorio del modelo 'resort' ligado a la práctica del golf ha adquirido carta de naturaleza ante la falta de reacción del gobierno regional. Al contrario, según señala José Luis Andrés Sarasa (2004), "la Ley del Suelo de la Región de Murcia, con su carácter liberalizador y municipalista, abre múltiples oportunidades para el fomento de esta oferta turística... En definitiva-añade-el cambio del uso del suelo es factible en cualquier momento y lugar porque la legislación del suelo regional clasifica la mayor parte del suelo como urbanizable y apto para urbanizar". En el mismo trabajo Sarasa aporta unos datos verdaderamente espectaculares de la marcha que lleva la citada versión urbanizadora al año 2004: dos en funcionamiento, ocho en construcción, trece en proyecto y 61 en fase de estudio. Así las cosas, no sorprende que, sea precisamente en esta comunidad donde las recalificaciones de suelo durante o con posterioridad a la aprobación de los planes generales municipales alcancen sus máximos y que sea en ella donde se ha creado en caldo de cultivo idóneo para la aparición de una inmobiliaria que más que ninguna otra representa el arquetipo del promotor de vivienda turística de la última generación: *Polaris World*.³⁵ Su trayectoria como empresa sólo puede calificarse de meteórica, habida cuenta de que en escasos años se ha conver-

³⁴ Información obtenida de diversas páginas de internet, incluida la oficial de la Región de Murcia, que recoge la documentación que acompaña a la resolución aprobatoria de Marina de Cope como Área de Interés Regional (28.04.2004); también se ha utilizado la procedente de la prensa especializada. Con este texto ya redactado hemos conocido el artículo de Vera y Espejo, al que remitimos al lector interesado para un conocimiento más detallado de las Directrices y Plan de Ordenación del Litoral de la Región de Murcia así como de la A.R.I. *Marina de Cope* (Cfr. pp. 70-78)

³⁵ Un gráfico aunque breve retrato de la peripecia empresarial de esta peculiar empresa puede hallar el lector en el reportaje firmado por L. Gómez y R. Méndez: "El misterioso 'milagro' Polaris". *El País*, 26 de febrero de 2006.

tido en un *holding* de 57 sociedades con oficinas en media Europa y en Asia, que facturan por encima de los 600 millones de Euros. Todo apunta a que, junto a un indudable olfato para el negocio inmobiliario, se han dado circunstancias favorables para tan espectacular despegue ligadas a buenos vínculos con el partido gobernante en la región y en muchos municipios murcianos, el Partido Popular.³⁶ Más allá de los apoyos políticos y de la liberalidad urbanística, el estímulo urbanizador forma parte de la política de fomento del gobierno regional murciano. No de otra forma cabe interpretar el proyecto de construcción de una planta desalinizadora con una capacidad de unos 100 millones de m³/año para asegurar el suministro de agua al desarrollo urbanístico previsto en la comunidad, buena parte de él destinada al turismo residencial (*El País*, 21 de enero de 2006).

Si nos hemos ocupado con mayor detenimiento sobre los casos de Andalucía y Murcia para profundizar en las claves que, desde el urbanismo y la ordenación del territorio, nos ayuden a comprender el espectacular auge que está disfrutando la vivienda turística en este tránsito del siglo XX al XXI. El desigual armazón normativo en la materia y el aparente contraste entre un modelo político-administrativo intervencionista aunque caótico en un caso (Andalucía) y desregulado a fuer de 'promocionista' en otro (Murcia) no debe servir para ocultar el nexo que en ambos explica la vitalidad del modelo residencial difuso tipo 'resort': el protagonismo municipal, virtual muñidor (dejando de lado corruptelas y connivencias políticas), del expansionismo residencial turístico en los términos ya señalados. Y no sólo eso, los municipios, independientemente de su color político, ha visto en el 'boom' residencial más una oportunidad que un inconveniente cargado de obligaciones y a él se han entregado con entusiasmo poniendo en el empeño todas sus armas. Si, además, el poder autonómico les ha favorecido en tal estrategia, se explica por qué el fenómeno se ha disparado; pero, aún en el caso de un cierto control normativo, al menos sobre el papel, se les ha hecho siempre muy duro a los responsables autonómicos plantar cara frontal a algo que, a corto plazo al menos, traía riqueza y empleo a su territorio; de aquí las dudas, las evasivas o simplemente la dejación de responsabilidades a la hora de intervenir. Los casos están bastante bien repartidos por todas las regiones turísticas al margen de su color político.

CONCLUSIONES

En el cambio de tendencia que experimenta el turismo en España, un componente de gran elocuencia es, sin duda, la nueva vitalidad que ha adquirido la vivienda turístico-vacacional. En ello confluyen factores ligados a las prácticas de turismo y ocio de unas poblaciones con mayores cotas de movilidad a fuer de prósperas y un mercado inmobiliario a la búsqueda o reactivación de segmentos de mercados más diversificados y novedosos. De aquí que nos encontramos ante un híbrido turístico-inmobiliario que está sometiendo a revisión

³⁶ Sólo en cinco municipios de la región, todos gobernados por el PP (Alhama, Mazarrón, Fuente Álamo, Torre Pacheco y Murcia), habían sido recalificadas o en proceso de serlo en los primeros meses de 2006 25 millones de m² de suelo rústico, propiedad de la empresa Polaris World una capacidad para construir 58.000 viviendas (*El País*, 3 de febrero de 2006).

el modelo alojativo turístico tradicional (el hotelero) y planteando sobre nuevos esquemas el sector turístico en su conjunto, incluyendo su impacto local o regional.

Con este trasfondo, destacaríamos de entre las cuestiones planteadas en esta ponencia:

1. La envergadura de la promoción residencial turística y su peso creciente en las regiones turísticas con óptimas perspectivas de futuro ha puesto en cuestión el modelo fordisto de 'sol y playa' tradicional en las regiones especializadas y ha hecho surgir una fuerte confrontación entre los dos sectores económicos en pugna: el hotelero y el inmobiliario. Detrás de ellos hay dos concepciones enfrentadas sobre si el turismo pertenece al sector servicios o al sector de la construcción.
2. Los cambios experimentados por la demanda son de índole cuantitativa pero también cualitativa, ya que es cada vez más mesocrática, menos extranjera pero con un reparto geográfico sustancialmente concentrado.
3. Las formas de puesta en uso del parque de vivienda vacacional muestran un abanico amplio de situaciones que se alejan del concepto de vivienda secundaria y se acercan al de vivienda múltiple, incluso con tendencia a acabar convirtiéndose en vivienda cuasipermanente o permanente.
4. Las previsiones de evolución de la vivienda turística hacia vivienda permanente avizora cambios importantes en la forma de abordarla con importantes impactos político-electorales, urbanísticos y económicos en el ámbito local.
5. Una parte sustancial de los nuevos espacios residenciales en zonas turísticas retoman como modelo urbanístico la urbanización cerrada dispersa por el territorio con alto consumo de agua y suelo, grandes necesidades de infraestructuras y un fuerte impacto ambiental y paisajístico y social por su condición de espacio segregado respecto al entorno. Habrá que cuestionar si un país puede poner a disposición su patrimonio territorial de un modelo residencial profundamente cuestionado en los países que primero lo implantaron.
6. La preocupación por los diversos impactos del modelo urbanización se agudiza en el caso de las que adoptan la modalidad de 'resort' especializado organizado en torno a un campo de golf, modalidad claramente expansiva en los últimos años y con una fuerte carga segregativa incompatible con las sociedades abiertas.
7. Sorprende que un fenómeno tan dinámico y con tan elevado impacto territorial no se halle más claramente sometido a orden y control en los documentos de planeamiento y ordenación del territorio. Al contrario, la expansividad del mismo es impulsada desde las instancias locales, utilizando para ello instrumentos urbanísticos poco ortodoxos, supuestamente justificados en las necesidades de financiación de las corporaciones locales.
8. En ello estriba el riesgo de que aparezcan, como así ha ocurrido, prácticas irregulares que ocasionalmente pueden devenir delictivas.
9. Se perciben dentro del marco planificador unas profundas diferencias entre comunidades autónomas en cuanto a la trabazón entre los tres niveles que confluyen en la vivienda vacacional (económico, territorial y urbanístico) y en cuanto al seguimiento y coordinación de su aplicación.

10. En conclusión, estamos ante un fenómeno complejo y dinámico a nivel de análisis, que requerirá un seguimiento futuro, cargado de implicaciones político-económicas, que deberán ser controladas, y con fuerte impacto territorial y urbano, que deberá ser resuelto con coordinación entre las administraciones implicadas y sentido de la responsabilidad por parte de los agentes privados.

Sólo nos resta poner sobre la mesa de la discusión, para futuros eventos como el que nos ha reunido en las Islas Baleares, una idea que gravita sobre éstas y otras cuestiones relacionadas con el urbanismo y la promoción inmobiliaria (común o turístico-residencial): el protagonismo de la administración municipal. No seremos nosotros los que lo cuestionemos aquí y ahora; sin embargo, tampoco podemos dejar pasar la ocasión de referirnos a él en palabras de un prestigioso miembro de la carrera judicial, el magistrado del Tribunal Supremo D. José Luis Martín Pallín, pronunciadas con ocasión de su participación como director en el curso de verano sobre el muy actual tema “*El urbanismo factor de corrupción*”, celebrado en la Universidad Internacional ‘Menéndez Pelayo’ de Santander. El magistrado manifestó con toda claridad y en clave que no ofrece dudas sobre su dimensión crítica que: “El urbanismo es demasiado importante para dejarlo en manos de los ayuntamientos” (*El País*, 1.09.2006). Ahí queda.

BIBLIOGRAFÍA

- ANDRÉS SARASA, J. L. (2004) “Incertidumbres en el espacio agrícola y proceso urbanizador ‘resort’ en la Región de Murcia”. *Cuadernos de Turismo*, nº 14, pp.6-67.
- ANTÓN CLAVÉ, S. et al. (1996) “La investigación turística en España: Aportaciones de la Geografía (1969-1995). *Estudios Turísticos*, nº 129, pp. 165-208.
- BLASCO ESTEVE, A. (2002) “Planificación y gestión del territorio turístico en las Islas Baleares” (en) BLANQUER CRIADO, D., ed. *Ordenación y gestión del territorio turístico*. Valencia, Edit. Tirant lo Blach, pp.215-280.
- FERIA, J.M. (2006) “Los planes subregionales de ordenación del territorio” (en) ROMERO, J. Y FARINÓS, J., eds. *Gobernanza territorial en España. Claroscuros de un proceso a partir de estudio de casos*. Valencia, Publicacions de la Universitat de Valencia, pp. 21-47.
- FERNANDEZ TABALES, A. (2004) “Turismo y ordenación del territorio”. *QPE-Revista Electrónica*, nº7, pp-36-47 (www.uv.es/poleco)
- GARCÍA ANDREU, H. (2005) “Un acercamiento al concepto de turismo residencial”. (en) MAZÓN, T & ALEDO, A., eds. *Turismo residencial y cambio social...Alicante*, C.A.M. (Obra social), Fundación Frax y Universidad de Alicante, pp. 55-71.
- GARCÍA HERNÁNDEZ, M. & CALLE VAQUERO, M. de la (2004) “La investigación geográfica española en materia de turismo (1997-2004)”. *Anales de Geografía*, nº 24, pp. 257-277.
- GILI i FERNÁNDEZ, M. (2003) “Las viviendas de segunda residencia. ¿ocio o negocio?”. *Scripta Nova. Revista de Geografía y Ciencias Sociales*. Vol. VII, nº 146.
- GÓMEZ JIMÉNEZ, M.L. (2003) “Los instrumentos de planeamiento en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre y su necesario coordinación con la planificación de la ordenación del territorio de la Ley 1/94 de 11 de enero”. *IV Congreso Internacional de*

- Ordenación del Territorio (Nuevos Territorios para Nuevas Sociedades)*. Zaragoza y Gobierno de Aragón, pp.269-272.
- JURDAO, F. (1976) *España en venta: La compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*. Madrid, Ayuso.
- LEONTIDOU, L. & MARMARAS, E. (2001) "From Tourists to Migrants. Residential Tourism and 'Littoralisation'" (in) APOSTOLOPOULOS, Y.; LOUKISSAS, P. & LEONTIDOU, L., eds. *Mediterranean Tourism. Facets of socioeconomic development and cultural change*. London, Routledge, pp. 257-267.
- LOPEZ COLÁS, J. & J.A. MODENES CABRERIZO (2004) "Vivienda secundaria y residencia múltiple en España: una aproximación socioeconómica". *Geo Crítica/Scripta Nova*, Vol. VIII, n° 178, 22 págs. (<www.ub.es/geocrit/sn/sn-178.htm>)
- MANCHADO, J. (2001) "La ordenación territorial en Menorca y la planificación turística". *Boletín de la A.G.E.*, n° 31, pp. 215-218.
- MARCHENA, M. (1988) "La estrategia territorial de la nueva política turística en Andalucía". *Urbanismo COAM*, n° 4, pp.55-65.
- MAZÓN, T. & A. ALEDO, eds. (2005) *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante, C.A.M.(Obra social), Fundación Frax y Universidad de Alicante, 565 págs.
- (2005) "El dilema del turismo residencial: ¿turismo o desarrollo inmobiliario?" (en) MAZÓN, T. & ALEDO, eds (2005) *Turismo residencial y cambio social...*Alicante, C.A.M. (Obra social), Fundación Frax y Universidad de Alicante, pp. 13-31.
- MILLÁN ESCRICHE, M. (2005) "La eclosión del turismo residencial en la región de Murcia como estrategia para la diversificación funcional de su territorio" (en) MAZÓN, T. & ALEDO, A., eds. *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante, Caja de Ahorros del Mediterráneo, Fundación Frax y Universidad de Alicante, pp. 139-157.
- NAVALÓN, R. (1995) *Planeamiento urbano y turismo residencial en los municipios litorales de Alicante*. Alicante, Instituto de Cultura Juan Gil-Albert.
- (1996) "Planeamiento parcial y ordenación de destinos turísticos" (en) *Turismo y Planificación del Territorio en la España de Fin de Siglo* (V Jornadas de Geografía del Turismo). Tarragona, Grup d'Estudis Turístics, Universitat Rovira i Virgili de Tarragona, pp. 89-95.
- PEÑÍN IBAÑEZ, A.(1988) "La Marina, metrópolis rural o campo urbanizado". *Urbanismo COAM*, n° 4, pp.47-55.
- PLANNER-ASPRIMA (2005) *El mercado inmobiliario español(Actualización 2005)*. Madrid, Analistas Financieros Internacionales, 245 págs.
- PRADES, F. (2005) "Notas de trabajo en torno al litoral, el turismo y la oferta de alojamiento reglado y no reglado en Andalucía". *Boletín Ciudades para un futuro más sostenible*, n° 29-30, 16 pags. (<http://habitat.aq.es/boletin/n29/afpra.html>)
- QUERO, D. (1993) "Sector inmobiliario y turismo: otra práctica de la urbanización y la promoción turística" (en) *¿Crisis del turismo? Las perspectivas en el nuevo escenario internacional*. Sevilla, Instituto de Desarrollo Regional, pp. 149-159.
- RAMÓN, A y TALTAVULL, P. (2005) "Turismo y vivienda". *Economistas*, N° 103, PP. 68-80.
- RAYA, P & BENÍTEZ, J. (2002) "Concepto y estimación del turismo residencial: aplicación en Andalucía". *Papeles de Turismo*, n° 31-32, pp.66-89.
- RAZQUIN LIZARRAGA, M.M. (2002) "Planificación turística y planificación territorial: la necesidad de una convergencia" (en) BLANQUER CRIADO, D., ed. *Ordenación y gestión del territorio turístico*. Valencia, Edit. Tirant lo Blanch, pp.111-145.
- REQUEJO LIBERAL, J. (2001) "La segunda residencia lanza una opa sobre el litoral andaluz. Una

- amenaza sobre el modelo de ordenación territorial para el litoral". *III Congreso Internacional de Ordenación del Territorio*, Gijón, 3-6 de julio de 2001 (consultado en internet).
- RIERA, P. y HAAS, C. (2006) "Los planes urbanísticos de protección del litoral de Cataluña" (en) ROMERO, J. y FARINÓS, J., eds. *Gobernanza territorial en España...* Valencia, Publicacions de la Universitat de Valencia, pp. 47-61.
- RODRÍGUEZ, V. (2004) "Turismo residencial y migración de jubilados". *Mediterráneo Económico*, nº 5, pp.233-253.
- ROGER FERNÁNDEZ, G. (2002) "El urbanismo, la ordenación y gestión del territorio turístico" (en) BLANQUER CRIADO, D. *Ordenación y gestión del territorio turístico*. Valencia, Edit. Tirant lo Blanch, pp.51-76.
- SALVÁ TOMÁS, P.A. (2005) "Procesos, pautas y tendencias del turismo residencial en las Islas Baleares: ¿inmigración de lujo o turismo de larga estancia?" (en) *Turismo residencial y cambio social...* pp. 281-303.
- SUAY RINCÓN, J. (2002) "Turismo y Urbanismo: la ordenación turística del espacio. El caso de Canarias" (en) BLANQUE CRIADO, D. *Ordenación y gestión del territorio turístico*. Valencia, Tirant lo Blach, pp.2876-347.
- TORRES BERNIER, R. (2003) "El turismo residenciado y sus efectos en los destinos turísticos". *Estudios Turísticos*, nº 155-156, pp. 45-71.
- VALENZUELA, M (1977) *Urbanización y crisis rural en la Sierra de Madrid*. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 575 págs.
- (1982) "La incidencia de los grandes equipamientos recreativos en la configuración del espacio turístico litoral. La Costa de Málaga" (en) *Coloquio Hispano-Francés sobre Espacios Litorales*. Madrid, Servicio de Publicaciones Agrarias, pp. 315-325.
- (1985) "La consommation d'espace par le tourisme sur le littoral andalou: Les Centres d'Interêt Touristique National". *Revue Géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*. LVI (2), pp.289-312.
- (1988) "La residencia secundaria. Mito social y conflicto urbanístico en los espacios turístico-recreativos". *Urbanismo-COAM*, nº4, pp. 71-89.
- (1998-1999) "La imagen geográfica del Turismo en España". *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, vol. CXXIV, pp. 67-107.
- (2003) "La residencia secundaria en ámbitos metropolitanos: La Comunidad de Madrid". *Estudios Turísticos*, nº 155-156, pp.113-159.
- VERA REBOLLO, J.F. (1988) "Urbanismo en áreas turísticas. Crisis del poblamiento turístico en el litoral mediterráneo español". *Urbanismo COAM*, nº 4, pp.6-16.
- y ESPEJO, C. (2006) "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. *Gobernanza territorial en España*. Valencia, Publicacions de la Universitat de Valencia, pp. 61-81.
- WILLIAMS, A.; HALL, M. (2000) "Tourism and Migration: New Relationships between Production and Consumption". *Tourism Geographies: International Journal of Place, Space and Environment*, 2(1), pp. 5-27.

El autor agradece la ayuda prestada en tareas de apoyo a la elaboración de la ponencia a Antonio Palacios (realización de la figura 1) y a María Bernal y Carmen Hidalgo (organización de la información y formalización del Apéndice 1).

Madrid-Palma de Mallorca, junio-septiembre de 2006

VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana

Apéndice 1. Promociones tipo "resort" en provincias turísticas del litoral mediterráneo

Provincia	Nombre	Municipio	Superficie (Ha)	Promotor
Alicante	Bonaire Golf & Spa Resort	Mutxamel		Grupo Alicante Urbana
	La Sella Golf Resort	Javea/Denia		Promociones Denia
	Las Colinas de Compostar Golf Resort	Orihuela		Colinas Golf Residencial (Grupo Grep)
	Micador del Paraíso	Alicante		Ciso
	Santa Pola Life Resort	Santa Pola	8,0	Sorynes (Grupo Prosa) y Bancaja Habitat (Grupo Bancaja)
Almería	Sierra Cortina Resort	Finestrat	100	Grupo Murcia Fuchades
	Al Andalus Thalasso	Vera		Kaymare
	Costa de Vera	Vera		DRV
	Desert Spring Resort	Cuevas de Almanzora		AWATZORO
	El Tiño	Almería		Gasmar
Cádiz	Nuevo Vera Almería Resort	Vera		Nozar
	Playa Mares Beach & Golf Resort	Mojacar	300	Med Group
	Alto de Montecastillo	Joró de la Frontera		Grupo Evemarina
	Costa Golf Alcaidesa	La Línea de la Concepción		Años
	El Soto de Vistahermosa	San Roque		CAI Inmuebles, S.A. WAL-AL-HAYARA, S.A.(Caja Guadalajara) y Los Anedales del Casar, S.A
Castellón	Golf el Puerto	Puerto de Santamaria		Grupo ad
	San Roque Golf Resort	San Roque		Promaga
	Ciudad Senior Grant	Benicarló		Dalina
Granada	Mundo Fusion/Marina d'Or Golf	Droptosa/Cabanes	1.200	Marina d'Or Promotora Inmobiliaria
Huelva	Ciudad Biberis	Azafu		Años
Málaga	Costa Esuri Cine y Golf	Ayamonte		Fadesa
	Calceda Residencial	Torrox-Nerja		Fuente-Hoteles
	Colihonda Hills	Mijas		Años
	Campañas del Golf	Marbella		Grupo Ensur
	Doña Julia Resort	Casares	650	Grupo Evemarina
	El Salcón del Hipódromo	Mijas		Años
	Las Caballeros	Mijas		Años
	Maniva Playa Spa Resort	Maniva		OPS Gestor S.A.
	Puerto de Golf "Las Colinas"	Nerja	100	Años
	Royal Golf Casares	Casares		Georlat
	Sierra Dorada	Estepona	250	Años
	Urbanización Campos de Guadalmina	Marbella		Fadesa
	Valle Romano Golf & Resort	Estepona	150	Correos/iza - Scotland
	Valle Ricardo Golf	Villanueva del Trabuco	115	Años
	Villas de Hacienda Marina	Benalmidena		Años
Vistas Park	Rincón de la Victoria		Infrasa	
Murcia	Viviana Residencia (Sol Andalucía)	Mijas Costa	50	Infrasa
	El Valle Golf Resort	Ahama de Murcia	110	Polaris World
	Hacienda Riquelme Golf Resort	Murcia	135	Polaris World
	Isla del Fraile	Aguilas	41	Duna Properties
	La Loma Resort	Ahama de Murcia	53	Polaris World
	La Perla del Mar Menor	Catagena		Urbahapenia
	La Torre Golf Resort	Torre Pacheco	140	Polaris World
	Mar Menor Golf Resort	Torre Pacheco	70	Polaris World
	Marina de Copa	Aguilas-Loma	2.075	Habitata, Bancaja, Cajamurcia
	Residencial Campoal	Mazarrón		Grupo Masa
	Residencial Ciudad del Sol	Lorca	700	Grupo Masa
	Resort 3 Molinos	Murcia	500	Mediterráneo Hispa Group
	Roda Golf & Beach Resort	San Javier		Sea & Sun Resorts
	Trampoline Hills Golf Resort	Campo del Río		Trampoline Hills Golf Resorts
	Venezuela Golf	Catagena		Ladero Dos Mares del Mediterraneo
Valencia	Olive Nova Beach & Golf Resort	Dívis		Construcciones Hispano-Germanas

Fuente: Saborido Inmobiliarios. Información promocional. Prensa especializada e Internet