

3. Turismo interior y costero e incidencia de la segunda residencia en el desarrollo territorial. La necesidad de adaptar sectores básicos de nuestra economía.

Resumen del área

- Resumen.
Laureano Lázaro Araujo

Aportaciones destacadas por el comité científico.

- “La Red de Patrimonio Histórico de Alcalá de Henares. Ordenación de Recursos endógenos en una ciudad de dimensión cultural europea”
Sebastián Rascón Marqués, Ana Lucía Sánchez Montes y Jorge J. Vega Miguel.
- “Transformaciones del medio rural y reterritorialización de la economía”
Manuel Ferrer Regales
- “Las haciendas locales y segundas residencias en la Cataluña interior: estudio de casos de la evolución del gasto en los municipios de Alp y Lliçà d’Amunt”
Alfonso Daniel Martínez Casal
- “Cambios en el modelo de crecimiento en la provincia de Alicante a la luz de los últimos datos Corine Land Cover del año 2006”
Eric Gielen y José Sergio Palencia Jiménez
- “Campos de golf y operaciones vinculadas en el levante español: Causas de su espectacular crecimiento y sus efectos sobre la cohesión social”
Armando Ortuño Padilla y José Ramón Navarro Vera

Ponencias

- “Estimación de la influencia de factores ambientales y territoriales en la rentabilidad económica del turismo de interior: Aplicación a alojamientos rurales”
Erika Um Flores
- “Una aproximación a la Costa del Sol desde la caracterización de la actividad turística de sol y playa en España”
Carlos Jesús Rosa Jiménez, Germán Camino Martínez y Sergio Reyes Corredera
- “Análisis del turismo rural vasco a la luz de la modificación de la Ley vasca 6/1994 de Ordenación del Turismo”
Eva María López Tubía
- “Desarrollo territorial de Estepona: origen, evolución y problemática. Propuesta de actuación”
Darío García Contreras
- “Población y vivienda en los ámbitos litoral y prelitoral de la Región de Murcia (España). Cuestiones básicas para una óptima ordenación del territorio”
Ramón García Marín

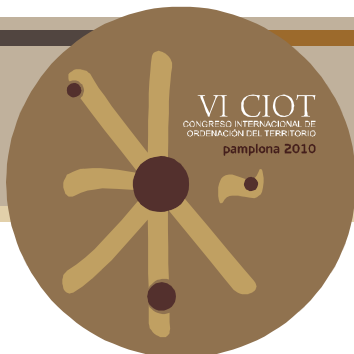
ÍNDICE

Área Temática 3

Turismo interior y costero e incidencia de la segunda residencia en el desarrollo territorial. La necesidad de adaptar sectores básicos de nuestra economía.

VI CIOT

Resumen



Resumen y conclusiones

Laureano Lázaro Araujo

Varias son las nociones que se entrelazan en el título de este epígrafe: turismo, segunda residencia, desarrollo territorial y economía. La actividad turística puede tener lugar en el interior o en la costa. Pero no ha de llevarse a cabo necesariamente mediante el desarrollo de segundas residencias. Por otro lado, el turismo interior no siempre coincide con el llamado turismo rural. Se puede admitir, sin embargo, que, por lo general, el turismo afecta no sólo a la economía, sino también al territorio, con mayor o menor intensidad.

Se han presentado a esta área temática once ponencias de contenido diverso e interés variable (ver en anexo los títulos y los autores). La escasa disponibilidad de tiempo impide que todas se puedan presentar verbalmente en público. La selección de un limitado número de ellas para su exposición durante el congreso no está exenta de subjetivismo, por más que se haya intentado minimizarlo. Sirva el resumen y las conclusiones que siguen para dar sucinta cuenta de todas ellas. También hay que reconocer que el ampuloso título de alguna ponencia da pistas inexactas sobre su contenido, que tiene un alcance más moderado de lo prometido.

Una manera de clasificar las once ponencias es atendiendo al ámbito territorial estudiado. Desde este punto de vista, seis de ellas se refieren a espacios más o menos amplios del litoral (Comunidad Valenciana (dos), Murcia, Costa del Sol, Estepona y Bahía de Banderas, en México); tres, a zonas rurales (Gran Canaria, País Vasco y zonas rurales en general); una, a una ciudad interior (Alcalá de Henares); y otra, a territorios concretos de segunda residencia (los municipios catalanes Alp y Lliçà d'Amunt). Es de destacar el interés mayoritario por el fenómeno turístico en la costa mediterránea.

Las conclusiones de muchos de los análisis presentados trascienden el caso concreto de estudio, en el sentido de que de un ejemplo específico se pueden extraer enseñanzas de alcance más general. De una manera más explícita, podría decirse que dos ponencias, aunque se fijan más detenidamente en el estudio de casos, obtienen resultados que tienen vocación de llegar a consideraciones de amplio alcance (Ferrer Regales y Martínez Casal). Los aspectos económicos (rentabilidad del turismo rural, Um Flores)) y las finanzas públicas locales (Martínez Casal) son el telón de fondo de dos ponencias.

Desde otro punto de vista, en una ponencia (Gielen y Palencia) se pone en evidencia la importancia de diferenciar no sólo espacios geográficos, sino también espacios temporales. Cuanto más bajo sea el nivel del territorio objeto de examen (municipio frente a provincia o región), más nítidos son los resultados. De igual modo, se puede afirmar sin temor a equivocarse que, por lo general, cuando en el estudio se distinguen períodos de tiempo, las conclusiones pueden ser distintas a las obtenidas si se tratara el espacio temporal como un todo.

De la lectura de muchas de las aportaciones, se deduce que la actividad inmobiliaria residencial ha tenido una importancia creciente, frente a la oferta hotelera reglada, que se mantiene relativamente estable. La incidencia que la actividad residencial (ya sea para uso residencial relativamente estable, segunda residencia o como inversión) tiene en las transformaciones y desarrollo territorial es sensiblemente más intensa que en el caso de la infraestructura hotelera. Y su contribución a la expansión y extensión de la burbuja inmobiliaria ha sido determinante en algunos casos.

Los datos sobre el parque y la construcción de viviendas constituyen indicadores ampliamente utilizados. Su virtualidad a efectos analíticos es mucho mayor cuando se concreta la información sobre vivienda de residencia estable, segunda residencia en sentido estricto y bien de inversión.

En pocas ponencias se analiza la incidencia del turismo interior y costero en el desarrollo territorial. Pero, cuando se hace, los análisis no pueden pasar desapercibidos. Nadie se ha atrevido a abordar la necesidad de adaptar los sectores básicos de la economía española a la nueva realidad territorial y a hacer propuestas en ese sentido. Parece que la organización del congreso picó demasiado alto.

Da la impresión de que internet es una herramienta muy importante como fuente de información en los estudios con pretensiones científicas más o menos justificadas. A veces fecunda los análisis, pero en otras ocasiones simplemente ayuda a cubrir carencias y lagunas del analista. Esta sensación se acentúa en los casos en que la relación bibliográfica con que se pretende enriquecer la ponencia en sus páginas finales es un adorno sin apoyatura en el texto de la misma. Y no deja de llamar la atención la utilización de términos no ya innovadores del lenguaje, sino ofensivos a los ojos de quien lee y a los oídos de quien escucha; no son neologismos, ni barbarismos innecesarios, sino casi palabras malsonantes.

A continuación se incluyen comentarios sobre algunas de las ponencias presentadas en el área arriba señalada.

Autores: E. Gielen y Palencia Jiménez.

Título: Cambios en el modelo de crecimiento en la provincia de Alicante a la luz de los últimos datos Corine Land Cover del año 2006.

A partir de los datos de Corine Land Cover, se estudia la producción artificial de suelo en la provincia de Alicante, con particular referencia al eje Alicante-Elx, comparando los períodos 1987-2000 y 2000-2005. Resulta especialmente interesante el análisis de estos últimos datos, ya que proporcionan información sobre los usos del suelo justo antes de la debacle inmobiliaria y la crisis financiera actual, que tanta huella está dejando en el territorio.

Se intenta caracterizar la estructura del crecimiento producido entre 2000 y 2005 en el Área Funcional de Alicante- Elche. Este ámbito territorial pertenece a una de las provincias del litoral español cuyo modelo turístico de sol y playa llevó a una urbanización desmedida del litoral y a una promoción desorbitada de apartamentos y de viviendas de segunda residencia de poca calidad. Sin embargo, a la luz de los primeros trabajos sobre el período 2000-2005, aunque el crecimiento del suelo artificial siguió con mucha fuerza, lo hizo con una estructura muy diferente.

Se pone en relación el crecimiento de suelo artificial con la evolución de la construcción de viviendas nuevas y de la población, para llegar a unas conclusiones provisionales interesantes sobre la estructura del modelo de crecimiento.

El análisis realizado en esta ponencia permite afirmar que en la provincia de Alicante, y de manera más específica en el Área Funcional de Alicante-Elche, se produce, durante el periodo 2000-2005, un cambio en el modelo de crecimiento del suelo artificial. Aunque se sigue transformando el territorio con tasas muy elevadas, ya no se hace con la misma voracidad y el mismo patrón, a pesar de seguir registrando una tendencia claramente alcista, tanto en lo que se refiere a la población como la producción de viviendas.

La etapa 1987-2000 se caracteriza por una expansión desmesurada del suelo artificial, particularmente del tejido urbano discontinuo, dando lugar a un modelo de ocupación extensivo y disperso. Por el contrario, el crecimiento en la etapa 2000-2005 parece más racional, rellenando los espacios intersticiales y dando más continuidad y compacidad al modelo.

El diagnóstico es el siguiente: a) El estudio de las tasas de crecimiento revela una tendencia a la contención: se urbaniza menos. b) El análisis de la estructura del nuevo suelo artificial revela que el tejido urbano ya no tiene la misma configuración: después de un periodo en el que el crecimiento era debido principalmente a nuevas superficies de tejido urbano discontinuo, la tendencia se invierte y el tejido urbano continuo prevalece sobre el tejido urbano discontinuo, por lo que el nuevo modelo es más compacto. c) En cuanto a la estructura espacial del crecimiento, aunque sólo sea en una primera aproximación, apunta a otro cambio de modelo: los nuevos crecimientos de tejido urbano son contiguos a los núcleos ya consolidados, reduciendo así la dispersión del crecimiento en el territorio.

Además, antes de descender al análisis de lo que ha venido sucediendo en el eje Alicante-Elx, se aporta información relativa a los niveles territoriales regional (Comunidad Valencina) y provinciales (Castellón, Valencia y Alicante), lo cual sirve para poner en evidencia la importancia e incidencia que tiene en las conclusiones el nivel territorial contemplado. Por lo general, el análisis es más rico y los resultados más precisos y exactos cuanto más bajo sea el nivel territorial objeto del estudio.

Autores: A. Ortuño Padilla y J. R. Navarro Vera

Título: Campos de golf y operaciones vinculadas en el levante español: Causas de su espectacular crecimiento y sus efectos sobre la cohesión social.

En la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia había 31 campos de golf en junio de 2006. En la actualidad, hay más de 170 campos en construcción, aprobación o proyecto, la inmensa mayoría de golf-residencial, con una capacidad de servicio a 800.000 viviendas aproximadamente. El objetivo último de la ponencia es determinar qué tipologías de campos de golf y operaciones vinculadas pueden ser recomendables para incrementar la sostenibilidad del sistema.

En la ponencia se recogen las causas del crecimiento de estas operaciones y sus repercusiones sobre la cohesión social.

Se concluye que:

- a) El denominado Archipiélago Residencial Difuso semeja una modalidad de las Ciudades Privadas (*Gated Communities*), asentamientos fundados en la seguridad privada, en la exclusión social y en una gobernanza privada. En conjunto, dan la espalda, social y espacialmente, a la ciudad y al territorio donde se implantan, lo cual está potenciado por su localización aislada y muy segregada del núcleo del municipio en que se localiza. Las mayores operaciones actualmente en marcha en el área objeto del trabajo tienen a la seguridad como un ingrediente muy relevante de la promoción. De hecho, los sectores se aíslan del exterior mediante cercas u otros medios, y los accesos, uno o dos, están controlados. Teniendo presente que casi el 60% de los residentes en estos complejos son inmigrantes europeos, la contraposición inmigración-exclusión social que se da en las ciudades con los inmigrantes de países empobrecidos aparece en torno a los nuevos asentamientos, pero con la diferencia de que, en estos, la exclusión y aislamiento en los ghettos residenciales se busca voluntariamente. Los “otros” no son los inmigrantes pobres como ocurre en las ciudades, sino los habitantes del lugar que los acoge.
- b) Pero también los campos de golf pueden tener efectos positivos sobre la cohesión social, si se cumplen ciertas condiciones: gestión pública, localización en emplazamientos tradicionales, nueve hoyos, etc.
- c) Por último, un campo de golf podría ser adecuado para revitalizar ciertos municipios en proceso de despoblamiento y/o envejecimiento de la población, en determinadas condiciones, tales como inserción del campo no segregada del núcleo de población, accesibilidad peatonal y posibilidad de conexión mediante transporte

público, no dificultar ni ejercer de barrera para la articulación espacial y formal de la trama urbana y de sus expectativas de crecimiento, garantizar la continuidad de los espacios públicos del municipio con los del campo, las cesiones públicas deben ser en el interior del perímetro, rechazándose las discontinuas, y desarrollo de programas públicos (Escuelas Deportivas) para el aprendizaje de este deporte para niños y jóvenes.

Se echan en falta algunas consideraciones que podrían llevar a cuestionar algunas conclusiones. Por ejemplo, no se hace ninguna referencia ni reflexión sobre un asunto tan controvertido como es el consumo de agua (sea o no reciclada) en estas instalaciones, en unos territorios cuyos habitantes no se cansan de pregonar en todas las direcciones de la rosa de los vientos que están sedientos y que necesitan “agua para todos”.

Las condiciones que se ponen para que los campos de golf repercutan positivamente en la revitalización de ciertos municipios en proceso de despoblamiento y/o envejecimiento de la población son tales que pueden hacer dudar de la viabilidad de este aspecto de la propuesta.

Por otro lado, no se puede negar originalidad a la idea de que un deporte considerado minoritario y de lujo por un amplio sector de la opinión pública puede contribuir, en determinados casos, a reforzar la cohesión social. Probablemente sorprenderá a muchos de los lo practican.

Autor: M. Ferrer Regales.

Título: Transformaciones del medio rural y reterritorialización de la economía.

La tesis del autor viene a decir que a la decadencia del campo, por causa de las sucesivas revoluciones técnicas en bastantes regiones, que reducen mucho empleo y población, sucede un proceso de diversificación y revitalización, que afecta a otro tipo de regiones, sobre todo prelitorales y, en menor grado, interiores. Los motivos de la atracción del campo son varios: creciente percepción del campo como espacio idílico, asociado a paisajes y a pequeñas comunidades; difusión de microurbalizaciones, desde las zonas costeras de turismo masificado, hacia las sierras interiores y utilización de los asentamientos interiores, estacional o permanentemente (caso de la Comunidad Valenciana); y atracción económica del campo frente a la ciudad, por su cada vez mayor diversificación en la oferta de

bienes económicos, con la aparición en casos específicos de nuevas ventajas comparativas del medio rural.

Cada territorio tiene una identidad territorial (IT), que es un fenómeno socio-espacial de elementos plurales de orden histórico-patrimonial, paisajístico y funcional, que confieren a un territorio determinado unas peculiaridades que lo individualizan.

En lo que se refiere al turismo rural, se está experimentando una evolución desde el turismo rural integrado, vigente y maduro en todos los países de la Europa mediterránea durante la década de los años ochenta, hacia una nueva estructura, mucho más compleja, representada por el Turismo Relacional Integrado (TRI), iniciado en esa década. Se caracteriza por tener una base humanística, acrecentar en intensidad el uso del territorio, un aprovechamiento mayor de las nuevas tecnologías y de las oportunidades que proporcionan la aportación de la investigación universitaria, y por la acción institucional, en sus diversos niveles, local, regional o autonómico y europeo.

El TRI se caracteriza por los siguientes elementos: 1) Un microasentamiento, individualizado en el campo en forma de edificio aislado o de varios edificios cercanos; o un pequeño asentamiento, de valor patrimonial, donde uno o varios edificios ejercen la función de alojamiento adecuado para la recepción de personas o grupos. 2) La relativa cercanía de una ciudad -cabecera comarcal o capital provincial o regional-, que permite el acceso a los servicios de orden inmediatamente superior a los locales -sanitarios, comerciales-, y el acceso en su caso a autovías o autopistas, estaciones de ferrocarril, aeropuertos o puertos 3) Unos recursos territoriales de doble tipología, destinados los unos para la oferta -vinicultura cualificada y específica del medio, aceite identitario, artesanado, etc. y otros-, a fin de ofrecer actividades de ocio coherente con la posibilidades más o menos diversas del entorno. 4) Una accesibilidad global por medio de redes digitales que permiten la conexión a la red nacional e internacional.

Concluye el autor que ha llegado el momento de un cambio de paradigma, en el cual el mundo rural comienza a desarrollar una nueva identidad, que enlaza con el pasado patrimonial, explota nuevos recursos de su entorno y se apoya en la red tecnológica para crear microcentralidades, que acabarán conformando una centralidad dispersa basada en un neorruralismo difuso o policentrismo urbano-

rural. Desarrolla una versión convencional, la relacionada con el artesanado y en su caso la pequeña industria. Además, establece otra reciente o inédita, que se basa en el turismo, en sus dos versiones, rural y relacional integrados. Es este último el más reciente y novedoso, así como el más capacitado para un mejor aprovechamiento de territorios adecuados para responder a sus variados objetivos de renovación rural y, en consecuencia, de una urbanización más compleja que la que hasta hace poco existía.

La crisis plural de la concentración urbana permitirá poner más en valor los recursos variados del campo y, en especial, los flujos de entrada de empresas e innovaciones, así como la mayor diversidad de formas y de explotación de recursos, además del turismo relacional integrado e integrador. Es posible que, de continuar mucho tiempo la crisis, se vean facilitadas las nuevas microcentralidades por descentralización, desjerarquización y despolarización urbanas. En definitiva, se prevé un mayor desarrollo de la reterritorialización, en la cual la identidad territorial se ve fortalecida no sólo por la innovación tecnológica, sino por una dinamización de los procesos, que pueden ser considerados de renovación rural subregional, asociados con la rehabilitación de los asentamientos y de los núcleos aislados.

En última instancia, el TRI es el más indicado para crear una síntesis entre identidad territorial e innovación, porque el uso de las nuevas tecnologías fortalece y refuerza las identidades locales, las diversifica funcionalmente y les proporciona además una dimensión global.

El autor apoya su discurso en referencias a casos concretos, como son el Valle del Ebro, la franja mediterránea levantina, Sicilia, el eje del Valnapo Siracusa-Ragusa.

Es un ensayo original. Pero no puedo dejar de recordar que, en el primer quinquenio de los años '80, todavía con la resaca de la crisis del petróleo, persona de tanto prestigio en temas territoriales como P. Hall afirmó que había llegado el fin de la tendencia a la concentración urbana de la población. Los hechos no confirmaron su pronóstico prematuro y precipitado.

Autor: A. D. Martínez Casal

Título: Las haciendas locales y segundas residencias en la Cataluña interior: estudio de casos de la evolución del gasto en los municipios de Alp y Llicà d'Amunt.

La ponencia tiene originalidad, al enfocar el problema de los efectos territoriales de la segunda residencia desde la óptica de la incidencia en las haciendas locales. Se trata de un aspecto de la actividad turística poco estudiado hasta la fecha. Se citan los impactos económicos, tanto los positivos como los negativos. Lo más relevante de la ponencia es el análisis de la repercusión de esta actividad en las haciendas locales, a través del estudio de lo sucedido en dos municipios catalanes: Alp, pirenaico, afectado por el desarrollo del turismo de invierno, y Lliça d'Amunt, del área metropolitana de Barcelona. Los dos tienen un elevado porcentaje de vivienda de segunda residencia, con vocación residencial-turística. La conclusión más relevante es que tiene lugar un importante aumento del gasto local, que puede socavar y poner en duda la sostenibilidad financiera de las economías locales de estos entes administrativos.

La capacidad que tienen las segundas residencias para modificar las economías locales es evidente, sobre todo en los municipios con un elevado grado de residencias secundarias, donde la especialización residencial se traslada a los presupuestos locales, muy dependientes de la continua construcción inmobiliaria.

Desde el punto de vista de las haciendas locales, resulta que, como norma general, los gastos que experimentan mayores incrementos porcentuales son los relativos a bienes y servicios (alumbrado, recogida de basuras, canalizaciones, alcantarillado, carreteras, sanidad, educación, etc.) y las inversiones para mejorar estos servicios. Además, los gastos de personal y los corrientes se disparan en la mayoría de los municipios de este tipo, por la profesionalización y burocratización de la acción municipal.

Otra característica es que el gasto está muy condicionado por la infrautilización de muchas viviendas en municipios cuyas segundas residencias representan más del 40% del total. El gasto es desproporcionado en relación con el uso que se hace de ellas. Pero lo cierto es que sus propietarios se consideran con derecho a demandar los mejores servicios, por el simple hecho de haberse instalado en ese lugar, lo cual suele perjudicar en muchas ocasiones a la población local, o el progresivo aumento de los tributos municipales, debido al incremento del precio del suelo y a la revalorización de la vivienda.

Autor: Grupo de investigación Al>Tour

Título: Una aproximación a la Costa del Sol desde la caracterización de la actividad turística de sol y playa.

La actividad turística presenta patrón de difusión concentrada a lo largo de las costa mediterránea e insular española. El cruce de los descriptores empleados en esta caracterización, certifican la consolidación de la Costa del Sol como uno de los territorios turísticos más importantes localizados en el variado litoral español, si no el más destacado, atendiendo a su compleja articulación socioeconómica. Así resumen los autores su ponencia.

La madurez del principal producto turístico español -el turismo masivo de *sol y playa*- ha propiciado el desarrollo de otros segmentos especializados. El turismo cultural y de ciudad, el de negocios y congresos, el deportivo y el rural y activo se integran en el núcleo de la cadena de valor del macro-sector turístico. A la propia condición turística de ciertos territorios que la acogen, se le han añadido los efectos de una intensa actividad edificatoria que ha propiciado la formación de una modalidad de alojamiento híbrida, informal y no reglada: el turismo residencial, que puede definirse como el que tiene lugar utilizando residencias extra-hoteleras, de manera predominantemente semipermanente, en viviendas propias o alquiladas. Implica la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra-hoteler, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual.

El binomio turismo residencial-turismo reglado se resuelve en algunos casos de manera sinérgica, redistribuyendo positivamente los efectos multiplicadores del turismo reglado; en otros casos, los efectos pueden ser adversos, ya que el aprovechamiento de las ventajas de las economías de escala de una continua expansión de la oferta de alojamientos ha provocado la saturación y degradación de los espacios de destino. La ponencia presenta una metodología para la identificación de estos efectos, pretendiendo presentar la Costa del Sol como muestra significativa y relevante de esta realidad.

El turismo de *sol y playa* fue inicialmente el motor de desarrollos territoriales urbanos y periurbanos en zonas costeras. En la actualidad, este tipo de turismo, claramente predominante y casi exclusivo en décadas pasadas, se ha vuelto más complejo, incluso en esas mismas zonas, por la creciente importancia del turismo residencial. Y se complementa con, o cede el paso al turismo interior.

El interés del análisis del turismo de *sol y playa* radica en que reúne el 82% de las plazas de alojamiento turístico en España, según los autores. Aparentemente, el análisis se ha efectuado sobre la totalidad de los municipios costeros de las comunidades autónomas de Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana, Canarias e Islas Baleares, es decir, las costas levantina y meridional peninsulares y los archipiélagos balear y canario (Arco Mediterráneo español e islas Canarias), excluyendo los que son capital provincial.

Puede decirse que la aproximación a la Costa del Sol, según reza el título, es completamente secundaria en el contexto de la ponencia.

Autora: E. M. López Tubia

Título: Análisis del turismo rural vasco a la luz de la modificación de la Ley vasca 6/1994 de Ordenación del Turismo

Según la autora, el turismo es un sector económico importante y en auge en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Aporta a la economía regional el 5,2% del PIB. La incorporación de España a la Unión Europea supuso la posibilidad de acceder a las importantes ayudas de la PAC. El Plan de desarrollo rural sostenible de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2000-2006 y el Programa de Desarrollo Rural del País Vasco 2007-2013 apoyaron el desarrollo rural en esa comunidad autónoma.

Se enuncian las definiciones que la Ley vasca 6/1994 de Ordenación del Turismo da de establecimientos de agroturismo, casas rurales, hoteles rurales, apartamentos turísticos ubicados en el medio rural, albergues turísticos, campamentos de turismo, áreas naturales de acampada, áreas provisionales de acampada y zonas especiales de acogida de autocaravanas y caravanas en tránsito.

También se dedican unos párrafos a los Consorcios Turísticos y Basquetour.

La Ley vasca 6/1994 modificada por la Ley 16/2008, dice la autora, muestra una clara vocación de conectar la ordenación de las actividades turísticas y la ordenación del territorio, a través de un Plan Territorial Sectorial y de los Planes Estratégicos de Ordenación de los Recursos Turísticos.

Para justificar la afirmación de que el turismo es muy importante en la economía vasca, la autora dice que representa el 5,2% del PIB regional. Este porcentaje es inferior a la mitad de su peso a nivel nacional.

Llama la atención que se pondere la importancia del Fondo Europeo de Orientación y Garantía Agraria en sus dos vertientes (Orientación y Garantía), que ya no existe, y no se citen el Fondo Europeo Agrícola de Garantía (FEAGA) ni el Fondo Europeo Agrícola de Desarrollo Rural (FEADER), que han sustituido a los antes citados.

El Plan de desarrollo rural sostenible de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2000-2006 y el Programa de Desarrollo Rural del País Vasco 2007-2013, que parece que tanto apoyaron el desarrollo rural en esa comunidad autónoma, son objeto de una somera referencia sin profundizar en su análisis.

No se entra en la cuestión de la conexión entre turismo y ordenación del territorio, a través del Plan Territorial Sectorial y de los Planes Estratégicos de Ordenación de los Recursos Turísticos, de los cuales ni siquiera se aclara si existen, ni se dice nada de las dificultades para redactarlos o implantarlos, etc.

Autor: R. García Marín

Título: Población y vivienda en los ámbitos litoral y prelitoral de la Región de Murcia (España). Cuestiones básicas para una óptima ordenación del territorio.

En los ámbitos litoral y prelitoral de la Región de Murcia se está configurando un área urbana. Sobre el original poblamiento rural ahora se superponen formas de urbanización difusa, con numerosos resorts (centros turísticos) de finalidad turística y de ocio. De ahí la necesidad de articular un planeamiento estratégico futuro. Interesa, además, dice el ponente, alcanzar ciertos acuerdos básicos acerca del modelo territorial a seguir, que sienten las bases sobre las que articular el futuro crecimiento y evitar así situaciones de incertidumbre que actuarían en su contra.

El título sugiere y promete mucho más de lo que da, sobre todo en lo relativo a las “bases sobre las que articular el futuro crecimiento y evitar así situaciones de incertidumbre que actuarían en si contra”.

Se analiza la evolución, entre 1981 y 2009, de la población y de la construcción de viviendas de once municipios del litoral de la Región de Murcia. Todos ellos representaban en 1981 el 33,58% de la población de la Región y el 35,16% en la actualidad. El aumento de la población en 187.664 habitantes (el autor parece que prefiere hablar de “efectivos humanos”) justificaría el estudio de lo que está ocurriendo en esa zona. Ahora bien, el incremento en términos relativos, comparando con el conjunto de la región, no es tan espectacular como se pretende. Y se deja fuera al municipio capitalino, Murcia, que representa el 30% de la población regional, lo cual seguramente tiene alguna importancia en la ordenación del territorio regional.

En el apartado de la población (seis páginas), tienen interés las referencias a la inmigración (tres páginas). En efecto, la población extranjera pasa de 2.146 en 1981 a 106.504 en 2009. Tres cuartas partes de los inmigrantes lo son por razones laborales, dominando los originarios de América Latina (Ecuador, sobre todo), Marruecos y Este de Europa. El resto emigra por razones “residenciales”, dominando los procedentes del Reino Unido, Francia y Alemania. En este grupo de municipios, los residentes extranjeros representan el 21% de la población, frente al 16% en la región, llegando en algunos casos al 45,8% (Mazarrón), 41% (Los Alcázares) y 30,55% (Fuente Álamo).

El número de viviendas pasa de 152.660 en 1981 a 319.358 en 2008. El aumento de la construcción se debe a: a) razones de especialización residencial, para nacionales y de otros países de Europa, por la falta de buenas perspectivas de la agricultura, debido a la “taimada derogación parcial del Plan Hidrológico Nacional”. b) necesidad de alojar a la nueva población residente y c) afanes especulativos.

Naturalmente, entre unos municipios y otros hay mucha diferencia en la evolución de la población y en la construcción de viviendas.

En realidad, no puede hablarse de que haya conclusiones, sino unas “breves consideraciones finales”, que, siendo correctas, aportan poco a la acción para la mejor ordenación del territorio, como se sugería en el título.

Es correcto afirmar que “el acelerado desarrollo poblacional y constructivo acaecido en los ámbitos litoral y prelitoral de la Región de Murcia, favorecido por

la progresiva mejora de la accesibilidad, ha agudizado numerosos conflictos, sobre todo alrededor de la disponibilidad y consumo de agua". Vale decir que "la continuación de este modelo territorial socioeconómico ha traído consigo graves riesgos y dificultades". Se puede admitir que el "crecimiento desmesurado ocurrido es claramente opuesto a las pautas de la sostenibilidad ambiental y que la ordenación territorial continúa siendo una necesidad innegable". Ahora bien, concluir diciendo que "resulta casi imposible actuar sobre lo realizado, pero se impone hacerlo con urgencia sobre lo esperado", no aporta mucho a "una óptima ordenación del territorio", como se prometía en el título de la ponencia.

Autora: E. Um Plores

Título: Estimación de la influencia de factores ambientales y territoriales en la rentabilidad económica del turismo de interior.

Esta ponencia presenta un procedimiento para examinar la existencia de factores de entorno y/o vecindad que influyan en la estimación del ingreso económico de los alojamientos rurales del turismo de interior. Para ello, se realiza el análisis de regresión, mediante modelos de mínimos cuadrados ordinarios (OLS), con la inclusión de variables tanto continuas como discretas. Se ha podido determinar las zonas geográficas que tienen mayor rentabilidad y las más prometedoras para incrementar la oferta de alojamientos. El estudio tuvo como ámbito de aplicación los alojamientos rurales de la isla de Gran Canaria.

Varios estudios teóricos y econométricos han explorado la relación entre los precios de alojamientos y factores de entorno, señalando, entre otros, la accesibilidad al transporte, tiempo empleado y el gasto de viaje.

El trabajo analiza la dependencia espacial de las casas rurales con seis variables explicativas: la proximidad a las playas turísticas importantes, las zonas de baño locales, la red de transporte (vía secundaria y vía local), los servicios de ocio a los turistas, las zonas de golf y las áreas naturales protegidas. Se demuestra que el turismo rural está basado tanto en el disfrute de zonas de esparcimiento en torno a lugares de interés natural, como a zonas de disfrute de atracciones de ocio que goza el turista, pero habría que tener en cuenta también la relación de efectos climáticos, orográficos y de rentas de propiedad, para ver si tienen alguna influencia en el hecho de que los turistas elijan un determinado alojamiento por factores geográficos, más que por oferta. Estos factores de planificación permiten determinar áreas de turismo rural con más eficiencia y rentabilidad económica.

Otra aportación de este estudio es su utilidad para predecir las zonas con buen potencial para atraer este tipo de actividad y qué factores influyen en mayor grado que otros. Asimismo se podrá identificar cuáles son las expectativas y las demandas del turista rural con respecto al área geográfica existente en la isla Gran Canaria.

Se confirma que la estimación de modelos que explican el ingreso con variables significativas pueden llegar a reducir el nivel de error, mejor que si no se considerasen.

Autores: S. Rascón Marqués, A. L. Sánchez Montes y J. J. Vega Miguel

Título: La Red de Patrimonio Histórico de Alcalá de Henares. Ordenación de recursos endógenos en una ciudad de dimensión cultural europea.

Es sabido que el patrimonio histórico artístico ha sido y sigue siendo un factor de atracción turística, con capacidad para aunar turismo cultural y de ocio. Alcalá de Henares posee un rico pasado histórico y cultural, cuya conservación presenta una serie de características y conflictos comunes a otras ciudades europeas. La intención de la propuesta es lograr la convivencia entre los espacios históricos y el desarrollo de la ciudad, llevando a cabo actividades que lo hagan posible. La Red de Patrimonio pretende ser un motor de dinamización económica, social y cultural para la ciudad.

Esta ponencia sostiene que el viajero demanda un nuevo tipo de turismo cultural, en el que no importa tanto la grandiosidad del edificio o yacimiento, como la correcta interpretación y explicación de lo que se le presenta. Así mismo, el turista desea que edificios, yacimientos o museos, sirvan para aprehender conceptos o ideas que quedan lejos de lo meramente artístico. El turista se interesa por las estructuras de población, el entorno, el modo de vida, los sistemas de explotación, y se ha vuelto exigente a la hora de demandar productos elaborados y de calidad. Todo esto supone una oportunidad para ciudades que, como Alcalá de Henares, presentan enormes posibilidades para explotar un recurso hasta ahora latente. La sociedad actual reclama una recuperación funcional del Patrimonio, la dinamización de las economías locales y la generación de empleo, algo que puede conjugarse a través de buenas programaciones y estrategias.

Para conseguirlo, se propone utilizar, aplicar y desarrollar el concepto de “Red de Patrimonio Histórico”, que sustituya la carencia de un grandioso monumento capaz de

generar una atracción masiva de turistas. Se podría definir como un itinerario que vincule los distintos elementos patrimoniales de la ciudad, conformando una ruta ordenada.

Autor: D. García Contreras

Título: Desarrollo territorial de Estepona: origen, evolución y problemática

El título es un tanto pretencioso para el contenido de la ponencia. Según el autor, se pretende analizar el desarrollo de la estrategia de gestión costera del municipio de Estepona, situado al sur-oeste de Málaga, a través de una serie de indicadores y su evolución. Los indicadores son población, suelo urbano, suelo urbanizable (transitorio, programado y no programado), mercado de trabajo, índice de actividad económica, índice turístico, stock de viviendas y zonas verdes. Todos ellos se sobrevuelan superficialmente. Por ejemplo, el apartado pomposamente titulado mercado de trabajo ocupa cuatro líneas y un gráfico. A los orígenes históricos de Estepona, considerando desde el siglo IX a. C. hasta la conquista de Granada en 1492, se dedican 13 líneas.

La propuesta de actuación y las conclusiones, sin menospreciarlas, son en gran medida independientes de lo que se dice en la ponencia. Se prevé que el crecimiento urbano disminuya su ritmo, e incluso se estanque, haciendo posible una mejor ordenación urbana. Se propone la ampliación del paseo marítimo actual, de modo que se construya una zona verde continua, que discurra desde el Puerto de Estepona hasta el extremo opuesto de la ciudad. Como medida medio-ambiental y de protección al medio ambiente, así como de atractivo turístico, se sugiere la creación de un corredor verde que discurra cercano a la línea de costa, por todo el municipio, de Este a Oeste, completando por tanto la zona central con un corredor verde que comunique ambas zonas (actualmente incomunicadas).

Autor: M. A. Merchán Rojas

Título: La ordenación del territorio en función de los intereses de las transnacionales en Bahía de Banderas, México.

El presente trabajo pretende analizar cómo el territorio local-regional del municipio Bahía de Banderas (México) está forzosamente “ordenado” por la acción de los agentes productivos que generan un “orden” territorial circunscrito a la lógica del capital en su proceso de penetración y expansión mundial de inversiones en el capítulo turístico.

Se asume como hipótesis que la consolidación de los capitales ubicados en la región costera del municipio propicia una complementariedad y compatibilidad entre la economía de mercado y la política de ordenamiento territorial que gestiona el Estado para consolidar los capitales turísticos en la región.

De igual manera, es precisamente a través del acompañamiento entre los capitales extranjeros y las políticas territoriales impulsadas por el Estado como se sustenta la actividad turística que tiene el prototipo de un enclave económico, como son los Centros Integralmente Planeados (CIP), que responden a una política de desarrollo turístico fomentado por el estado Federal y local, apostando a que estos capitales generan “círculos virtuosos de desarrollo económico”.

El trabajo contiene afirmaciones que no se demuestran y que no se sustentan en un solo dato, ni en la enumeración de las empresas multinacionales o transnacionales implicadas en la operación de referencia ni en la cuantía de las inversiones de empresas transnacionales, ni en nada. Es una lástima. En una nota a pie de página se promete que “se realizará un análisis crítico de la propuesta de “Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana Inter-Estatal de Puerto Vallarta- Bahía de Banderas”. Es una promesa incumplida.

He aquí las conclusiones, copiadas literalmente, que son interrogantes: “¿Es que representa la actividad turística para el crecimiento económico de Bahía de Banderas? De qué forma esta actividad contribuye a generar efectos contrastantes entre espacios que albergan cadenas de hotel en zonas de opulencia y los otros espacios urbanos deficitarios en servicios que sitúan las casas habitación del grueso de los empleados con salarios precarios y bajos que laboran en los grandes hoteles”.

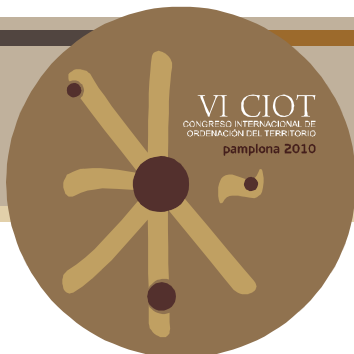
“En este sentido, la propia organización Mundial de Turismo (OMT) reconoce que son los intereses privados extranjeros los que mueven el turismo y es difícil incrementar los beneficios económicos locales, porque los propietarios son en gran medida extranjeros, lo que significa que las fugas son cuantiosas y las conexiones locales escasas”.

Área Temática 3

Turismo interior y costero e incidencia de la segunda residencia en el desarrollo territorial. La necesidad de adaptar sectores básicos de nuestra economía.

VI CIOT

**Aportaciones destacadas
por el comité científico**



La Red de Patrimonio Histórico de Alcalá de Henares. Ordenación de Recursos endógenos en una ciudad de dimensión cultural europea

Sebastián Rascón Marqués

Arqueólogo. Jefe del Servicio de Arqueología Ayuntamiento de Alcalá de Henares

Ana Lucia Sánchez Montes

Arqueóloga. Servicio de Arqueología Ayuntamiento de Alcalá de Henares

Jorge J. Vega Miguel

Arqueólogo. Especialista en Ordenación del Territorio ARGEA CONSULTORES SL

RESUMEN

Alcalá de Henares posee un rico pasado histórico y cultural cuya conservación presenta una serie de características y conflictos comunes a otras ciudades europeas. La intención de la propuesta es lograr la convivencia entre los espacios históricos y el desarrollo de la ciudad, llevando a cabo actividades que lo hagan posible.

La Red de Patrimonio pretende ser un motor de dinamización económica, social y cultural para la ciudad mediante el diseño de una ruta cronológica en la que se integra el patrimonio natural, cultural tangible e intangible, mediante la adecuación de los espacios arqueológicos y demás elementos patrimoniales, y la creación de infraestructuras y equipamientos que sean referencia obligada del turismo cultural de la Comunidad Autónoma de Madrid.

1. EL MARCO TERRITORIAL

Alcalá de Henares es la población de mayor importancia del Corredor del Henares y, con más de 200.000 habitantes, es la segunda de la Comunidad después de Madrid. Está situada a 34 Km. de la capital y a 22 Km. de Guadalajara, que vive bajo su órbita. Su proximidad a la capital ha condicionado la historia y el carácter de la ciudad.

A pesar de ser una de las mayores ciudades de la zona no ha perdido sus tradiciones, conservando un exquisito ambiente de sencillez, y son muchos los Museos que se pueden visitar: Museo-Casa Natal de Cervantes, Museo Arqueológico Regional, Museo de Esculturas al Aire Libre, Museo Cisterciense del

Monasterio de San Bernardo, Museo Diocesano de la Catedral-Magistral, Museo de Arte Sacro de San Felipe Neri, Museo Cisneriano, entre otros.

Alcalá se sumió en una profunda depresión después de perder la Universidad, trasladada a Madrid en 1836. De una dinámica ciudad universitaria, Alcalá de Henares, pasó a ser “localidad de conventos, cuarteles y agricultores”, hasta la década de 1940 en que la industria, cerámica y forjas de Alcalá comenzaron a propiciar el desarrollo industrial.

Al resurgir económico hay que añadir la Declaración, en 1968, de su Casco Histórico como Conjunto Histórico Artístico y la reapertura de la Universidad en 1975. Desde este momento se produjo un incremento de la oferta cultural pero, es su designación como Ciudad Patrimonio de la Humanidad, en 1998 por la UNESCO, la que ha hecho crecer su importancia como centro turístico.

2.- EL CARÁCTER DEL PATRIMONIO HISTORICO DE ALCALA

Alcalá, con población desde el Neolítico, fue celtíbera, romana, visigoda y musulmana. En ella convivieron las tres principales religiones: judaísmo, cristianismo e islamismo. Es ejemplo de aquella renovación que buscaron los intelectuales del Renacimiento, y hogar para escritores y dramaturgos del Siglo de Oro. Igualmente, fue el cardenal Cisneros, quien terminó de convertir Alcalá de Henares en una ciudad única, creando el modelo de ciudad universitaria.

Tras investigar durante años, se ha conseguido dotar a la zona de su contexto histórico porque, además del Patrimonio Monumental, Alcalá de Henares cuenta con un importante Patrimonio Arqueológico. La ciudad actual no habría podido conformarse sin la existencia del núcleo urbano romano de Complutum. Se ha tratado de recuperar el proceso histórico que tuvo lugar en la zona y cuyo resultado es la construcción del municipio, que continúa evolucionando, convirtiéndose toda la ciudad en un importante recurso patrimonial.

Así, en una sola localidad, el visitante puede tomar contacto con todo el proceso histórico que ha cimentado gran parte de las ciudades europeas actuales.

Alcalá ha logrado adquirir fuerza como ciudad patrimonial, gracias a las muchas actuaciones llevadas a cabo para presentar la ciudad como destino cultural, y ofrecer este producto como una alternativa de ocio. Sin embargo, la dispersión del Patrimonio de la ciudad dificulta la visión panorámica que el turista desea; no ha dejado de ser una suma inconexa de elementos aislados, cuando en realidad el Patrimonio por sí mismo se define como una red de elementos materiales e inmateriales de cada cultura.

Así, ni el visitante ni los habitantes de la ciudad poseen una visión amplia del Patrimonio que supere la concepción fundamentalmente monumental que de él se tiene. Sin embargo, el Patrimonio, elemento básico de referencia histórica, es información y como tal, conforma una red de elementos relacionados entre sí.

Por tanto, todo el entorno donde se integran los elementos patrimoniales, debe estar guiado por modernas políticas patrimoniales que no solo traten de recuperar, defender y mantener el legado, sino que busquen conocer y transmitir la evolución y crecimiento de éste. La evolución del patrimonio se hace posible en parte facilitando el acceso del turista a través de proyectos como la citada red, que lo convierte en algo vivo.

Una de las tareas que la sociedad no puede eludir, es velar por la continuidad de su Patrimonio para transmitirlo a las futuras generaciones en un perfecto estado de uso y conservación. En el caso de Alcalá, la posesión de un Patrimonio disperso ha significado el “abandono” de algunos elementos de gran valor cultural que han quedado relegados, fuera de visitas y rutas turísticas.

En la actualidad, el viajero demanda otro tipo de turismo cultural en el que no importa tanto la grandiosidad del edificio o yacimiento, como la correcta interpretación y explicación de lo que se le presenta. Así mismo, el turista desea que edificios, yacimientos o museos, sirvan para aprehender conceptos o ideas que quedan lejos de lo meramente artístico. El turista se interesa por las estructuras de población, el entorno, el modo de vida, los sistemas de explotación, y se ha vuelto exigente a la hora de demandar productos elaborados y de calidad. Todo esto supone una oportunidad para ciudades que, como Alcalá, presentan enormes posibilidades para explotar un recurso hasta ahora latente.

3.- EL PATRIMONIO COMO RECURSO TURÍSTICO

El turismo urbano representa alrededor del 30% del turismo europeo, y se prevé que crezca en los próximos años a un ritmo anual del 5%. Los indicadores descritos anteriormente estimulan iniciativas que exploten todo el potencial turístico cultural de la ciudad.

La sociedad actual reclama una recuperación funcional de Patrimonio, la dinamización de las economías locales y la generación de empleo, algo que puede conjugarse a través de buenas programaciones y estrategias.

Una buena gestión de las políticas culturales y una apropiada transmisión a la conciencia ciudadana de la importancia de un correcto manejo de la riqueza artística, cultural y económica, condicionan la adecuada puesta en valor de nuestro Patrimonio. La protección y conservación del Patrimonio requiere cuantiosos recursos presupuestarios y normalmente su defensa entra en conflicto con otros intereses más inmediatos.

No debemos olvidar que el impulso y desarrollo de los programas de conservación y difusión del Patrimonio Histórico aumentan la demanda de personal y suponen una inversión que permite gestionar de manera sostenible el capital cultural y el cumplimiento de las funciones económicas y sociales. Por ello, cualquier acción ha de programarse y proyectarse en función de las

particularidades del territorio, de ahí que, debido a la dispersión del patrimonio alcalaíno, el establecimiento de una Red de Patrimonio en Alcalá contribuiría a aumentar el aprovechamiento y disfrute social, así como el rendimiento económico que sufragaría los citados programas de recuperación, conservación e investigación.

4.- SECTOR TURÍSTICO EN ALCALÁ DE HENARES: EVOLUCIÓN Y PERSPECTIVAS

El sector turístico de Alcalá de Henares ha ido progresando debido a una mejor colaboración entre las entidades públicas y privadas. La firma de convenios culturales y promocionales ha supuesto una mejora en las relaciones externas.

Desde 1994, gracias a la creación de la Concejalía de Turismo y al inicio de un periodo de bonanza económica, asistimos a un incremento constante del turismo, lo que ha facilitado el desarrollo cultural. En 1998, con la declaración del Recinto Histórico de Alcalá como Patrimonio Mundial, se dispararán las cifras de visitantes.

El inicio de la colaboración entre la Concejalía de Turismo y varias empresas privadas, en 1995, marca un punto de inflexión en el sector, que aumenta en un 117% el número de consultas realizadas en los servicios municipales de información turística (baremo empleado para el cálculo aproximado de visitantes).

Hasta 1999, el ritmo de crecimiento ha sido del 20%. Con la Declaración de la Ciudad como Patrimonio de la Humanidad el número de visitas vuelve a ascender llegando a un 111%. A todo ello hay que añadir que la media de crecimiento nacional ronda el 3%-6%.

La localidad se ha consolidado como referente de turismo cultural en la Comunidad y el país, no sólo en lo que a Monumentos y Edificios culturales se refiere. Se aprecia un enorme aumento en el turismo arqueológico, ya que cuenta con el yacimiento más importante de la Comunidad de Madrid: la ciudad romana de Complutum. Los datos son notables si tenemos en cuenta que, a pesar de estar musealizada una pequeña parte de ese yacimiento, de que la comunicación en transporte público es deficiente y de que la distancia al centro urbano considerable, su número ha crecido de forma considerable. Las cifras invitan a pensar que un recorrido estructurado podría multiplicar el número de visitantes.

El aumento global porcentual de visitantes a Alcalá de Henares en 2002 con respecto a 2001, fue de un 10,19%, y es la primavera la época del año en la que la localidad recibe un mayor número de turistas, aunque en otoño también se aprecia un incremento.

Las cifras que se poseen referidas a 2005, año de la conmemoración del IV Centenario de la publicación de la primera edición de El Quijote, son extremas. El

número total de visitantes a la ciudad fue de 1.823.600, lo que supuso una subida porcentual, con respecto a 2004, del 122%. El número de visitantes extranjeros alcanzó un 18%.

El Museo-Casa Natal de Cervantes, lugar más emblemático y visitado de la ciudad, tuvo un total de 206.180 visitantes, con una subida porcentual a lo largo de 2005 de un 72,58%.

5.- EL CONCEPTO DE “RED DE PATRIMONIO HISTÓRICO”

La definición de una Red de Patrimonio Histórico, así como la justificación de su elección, parte de una idea: el Patrimonio Histórico y Cultural sólo tiene valor en cuanto que es testimonio de algo.

Alcalá de Henares contiene huellas de las distintas poblaciones que se han ido asentando en ella sucesivamente. A medida que la ciudad se transformaba, este Patrimonio se ha ido destruyendo. Esta destrucción por uso excesivo, despreocupación o intervenciones inapropiadas, ha despojado a las generaciones actuales y futuras de los beneficios que derivan del Patrimonio, así como su derecho a disfrutar de ellos.

El valor propio y natural de las huellas del pasado y las posibilidades que ofrece su uso, hacen de su integración en el tejido urbano una cuestión ineludible. El objetivo general es proteger, conservar, conocer y poner en valor el patrimonio alcalaíno, y esto ha de motivar a los protagonistas implicados en la gestión de estos recursos.

La correcta puesta en valor se conseguirá mediante una atención y conservación del Patrimonio de forma global. Para ello, se pretende establecer un programa de acciones preventivas que frenen el deterioro del Patrimonio (con el desarrollo de tareas de limpieza, preparación, etc.) y lo mantengan como base de información histórica.

En Alcalá de Henares el volumen de información y restos históricos que ofrece el casco antiguo es similar al que hallamos en otros puntos de la ciudad, pero el casco ha recibido siempre mayor atención. A través de la Red se pretende explotar puntos interesantes hasta ahora “abandonados”, o que al menos no han tenido la necesaria atención: la ciudad romana o la ciudad islámica.

El Patrimonio Arqueológico es menos conocido y valorado frente al Patrimonio Monumental, en el que se suele invertir más dinero y más atención, ya que actúa como polo de atracción turística. El Patrimonio Arqueológico suele quedar relegado, debido a la falta de recursos económicos o escaso interés artístico, por lo que pocas veces se invierte en su adecuación o musealización.

Se trata por tanto, de elaborar un itinerario que vincule los distintos elementos patrimoniales de la ciudad conformando una ruta ordenada, que

permita la musealización adecuada de todo el patrimonio por igual, y que facilite el acceso y proporcione coherencia y unidad a lo visitado.

El proyecto se configura como un instrumento lúdico que conjuga información y formación. El objetivo es convertir el Patrimonio en un instrumento para el disfrute, facilitar las visitas con la recreación de ambientes, cartelería, oferta de monitores, guías y materiales didácticos.

Admite que el turista elija el orden y dirección en función de sus apetencias. Las posibilidades que se pueden ofrecer con este modelo son numerosas en función de la formación, intereses, gustos, edad, etc., de los visitantes. Además, la Red aumenta la atracción cultural y educativa para el público local y el de la zona metropolitana cercana a Madrid, reforzando y promoviendo el carácter de Alcalá, que por su proximidad a la capital ha padecido importantes problemas de identidad.

Para realizar una adecuada interpretación del Patrimonio debe ofrecerse al viajero una imagen equilibrada de la ciudad que conecte y vincule todos los elementos que la constituyen. La integración de los elementos patrimoniales en el sistema urbano es otra de las necesidades a cubrir por la Red. Esta necesidad es creciente, debido a la importancia económica que comienza a cobrar el turismo y a que el público está cada vez más sensibilizado hacia la conservación y puesta en valor in situ del legado histórico.

Alcalá posee una característica que incita a la puesta en marcha de la Red: la no existencia de un monumento que atraiga de forma masiva a turistas. Un monumento emblemático es algo que a priori puede parecer beneficioso, por su capacidad de llamamiento, pero termina poniendo en riesgo otros restos que quedan desprovistos de ese apoyo y que también forman parte de la historia; esto ocurre porque los gestores sí ven al primero como recurso a explotar, sin preocuparse de obtener el mismo rendimiento de otro patrimonio.

Al mismo tiempo, la Red de Patrimonio Histórico forma parte de los llamados “proyectos de accesibilidad” en el contexto APPEAR. Se trata de proyectos que pretenden poner en valor, conservar, integrar y explotar el Patrimonio Histórico y Cultural urbano. Estos tienen por objeto poner en marcha un conjunto de acciones que integren los diferentes elementos patrimoniales situados en un contexto urbano, en una perspectiva de apertura al público y de desarrollo local, desarrollar métodos y medidas para una óptima integración de los edificios y yacimientos en el tejido urbano, reunir las condiciones necesarias para una conservación adecuada y su correcta presentación al público.

Alcalá no ha de presentarse como la suma de sus partes, sino como un sistema global que permita la contemplación del Patrimonio en un contexto más amplio, haciendo hincapié en la relación entre el elemento patrimonial en cuestión y el resto de la urbe. Se trata de evitar que edificios o yacimientos queden aislados, sin ninguna articulación respecto a los demás elementos que constituyen la trama urbana. Es importante integrar el Patrimonio en un marco

contemporáneo, creando un vínculo con el resto de las estructuras de la ciudad y el paisaje, señalizándolo y haciéndolo legible al público en general.

6.- OBJETIVOS

Podríamos citar como objetivo fundamental el tratamiento de la información sobre el patrimonio histórico para su puesta al servicio de la investigación y la sociedad en general. Pero se desea ir más allá y obtener una Red fruto de la integración y coordinación de diferentes centros.

La Red busca el conocimiento del territorio a través de una investigación interdisciplinar y así, convertirse en una ventana abierta al pasado. Su meta es lograr una adecuada promoción de nuestro patrimonio, mostrando y haciendo realidad su utilidad pública, como conjunto patrimonial de interés colectivo para los ciudadanos de Alcalá. Así, dotando a nuestros vestigios de los mecanismos necesarios de protección y potenciación, se alcanzará una presentación al público del conjunto histórico homogénea y coherente.

También es un modo de definir y establecer el tratamiento que cada uno de los enclaves recibirá, en cuanto a conservación, restauración, etc., así como las posibles obras de ambientación para llevar a cabo acciones didácticas, lúdicas y culturales, ya que el eje del proyecto es alcanzar con correcta difusión que permita la puesta en valor y recuperación de nuestro patrimonio.

De forma general podríamos enumerar algunos objetivos:

- ✓ Conocer la historia de la ciudad.
- ✓ La puesta en valor de su Patrimonio.
- ✓ Acción continuada en el tiempo.
- ✓ Búsqueda de un concepto de calidad.
- ✓ Mayor aprovechamiento de los recursos económicos, etc.
- ✓ Involucrar a los distintos agentes sociales del municipio.
- ✓ Convertirse en un sistema flexible y ampliable.

Con todo, se busca ofrecer, mediante una adecuada proyección social, nuestro patrimonio a través de una ruta cronológica que aúne visitas, actividades lúdicas, reconstrucciones, etc., con varios niveles de actuación:

6.1.- NIVEL A. CENTROS DE INTERPRETACIÓN

Sin abandonar la finalidad clásica del museo, el Centro de Interpretación es más que eso. Supera el concepto tradicional incorporando al visitante como sujeto educativo y participativo. Es un vehículo de concienciación y educación. Sustituye al “edificio” por un territorio más amplio, articulándose necesariamente en las inmediaciones del centro histórico, parque o yacimiento arqueológico, ofreciendo una visión comprensible del Patrimonio mediante el uso de recursos didácticos

que permitan la percepción dinámica de lo expuesto. Asimismo, además de garantizar la correcta exposición y exhibición de los restos presta especial atención a las tareas de restauración y conservación.

El Patrimonio es un importante recurso que facilita el desarrollo social, económico y territorial mientras el Centro de Interpretación persigue autoabastecerse y generar los recursos económicos que permitan la conservación y difusión del legado histórico.

La explotación del Patrimonio como recurso turístico a través de estos Centros, favorecerá económica y culturalmente a la comunidad. La creación de estos centros puede permitir la protección del Patrimonio, su puesta en valor y la educación del público a través de una oferta adaptada a los diferentes visitantes según su formación previa.

Finalmente, se pretende lograr una continuidad territorial y física entre el Patrimonio y la ordenación urbanística, es decir, incluir el Patrimonio Cultural dentro del entramado urbano como un elemento más que contribuye al desarrollo económico y cultural de la ciudad.

En este nivel A incluimos los siguientes:

- **Centro de Interpretación de la Ciudad Romana de Complutum.** La ciudad romana tiene aproximadamente 58 Ha. intramuros, sin considerar las barriadas periféricas y los “cinturones” suburbanos. Dentro de ella es posible distinguir la zona Forense, recientemente abierta al público, compuesta por una basílica, una curia y un pequeño criptopórtico, contruidos sobre una basílica municipal y unas termas públicas (denominadas Termas Norte, fechadas en los años 60 del siglo I d. C), la Casa de los Grifos, una importante *domus* urbana con un excepcional conjunto de pinturas y la Fuente del Juncal.
- **Centro de Interpretación de la Casa de Hippolytus.** Es un edificio situado al norte del casco urbano de Complutum. Se trata de una finca suburbana con una edificación principal, interpretada como sede de una asociación, quizá *collegium iuvenum* de la ciudad.
- **Centro de Interpretación de la Villa del Val.** La Villa del Val era una finca dedicada principalmente a la cría de caballos para las carreras. En ella podemos ver un interesante conjunto palacial, en el que destaca el Mosaico del Auriga.
- **Centro de Interpretación del Burgo de San Justo y del Palacio Arzobispal.** Se trata de un centro recientemente abierto al público, situado frente a la muralla de la localidad, ubicado en un edificio rehabilitado por el Ayuntamiento. Está vinculado con el Palacio Arzobispal que, aunque tiene su origen en el antiguo alcázar medieval, se edifica como residencia de los arzobispos de Toledo. Un momento fundamental

fue la construcción del Salón de Concilio con la participación de Covarrubias, que construye el Patio de Fonseca y la escalera cercana.

- **Centro de Interpretación de la Puerta de Santiago.** Está situado en la Calle del Tinte, antes de llegar a la Plaza de Amilano Casado, donde según documentos de los siglos XV y XVI, existió un postigo o puerta de los judíos en la muralla de la ciudad, situado en este entorno.
- **Centro de Interpretación de la Ciudad de Alcalá de Henares.** Se situará en la antigua fábrica GAL y funcionará como Centro de acogida inicial, desde el que se informará al turista de la oferta de la ciudad: itinerarios, edificios, yacimientos, etc.; igualmente, desde este punto se ofrecerá información general de carácter histórico a los turistas y visitantes que les permita disfrutar de forma plena de la visita.
- **Centro de Interpretación “Los Universos de Cervantes”.** Situado en la Capilla del Oidor, único edificio medieval que se conserva del conjunto que a mediados del siglo XV, y a partir de la ermita de San Juan de los Caballeros (s. XIII), comienza a ampliarse para acoger a la congregación religiosa de Santa María de Jesús. Custodia la restaurada pila bautismal de Miguel de Cervantes.

6.2.- NIVEL B. EDIFICIOS, YACIMIENTOS Y ESPACIOS VISITABLES

Los yacimientos y edificios visitables se constituyen en espacios que no precisan expresamente de un Centro de Interpretación, a causa de una serie de razones entre las que destacan el carácter menos “relevante” de sus restos conservados o la dificultad de establecer una programa museográfico específico, bien porque se trate de edificios o lugares que ya tienen un uso moderno que los condicione y que permita sólo el uso museístico en aspectos bastante limitados, bien porque su posición topográfica no sea la más adecuada para desarrollar un programa museográfico (especialmente en yacimientos arqueológicos), o porque la fragilidad de los restos desaconseje el fomento de visitas masivas.

Estos espacios serán objeto de programas de señalización menos ambiciosos que permitan el conocimiento de sus características particulares. Esto habrá de complementarse con tareas específicas de conservación y mantenimiento.

La diferencia principal con respecto a los lugares que cuentan con su Centro de Interpretación específico, está en la mayor o menor envergadura de los programas de musealización que se apliquen. En este nivel incluimos:

- **Cerca de la Puerta de Madrid.** Construida en el año 1778, es una de las representaciones más notables del Neoclasicismo.

- **Recinto amurallado Norte (Vía Complutense).** Las murallas fueron construidas entre los siglos XII y XIII, y reformadas en los siglos XIV y XV. Actualmente sólo se conservan 16 torres de las 22 originales, en el tramo comprendido entre el Arco de San Bernardo y la Puerta de Madrid.
- **Casa de Diego de Torres.** La casa fue residencia de Diego de Torres de la Caballería quien, junto a Diego Felipe Castillo, gestionó la consecución del título de Ciudad para Alcalá, concedido en 1687.
- **Calle Mayor.** En el medievo fue el eje central de la judería. Nació como una calle soportalada a dos alturas, lo que permitía el comercio con lluvia. Los arzobispos Tenorio, Carrillo y Cisneros sustituyen los pies derechos de los soportales por columnas, y en el siglo XIX se cambiaron por pilares. Es la calle soportalada más larga de Europa.
- **Hospital de Antezana.** Es un edificio de estilo mudéjar erigido en el siglo XV, siendo el más antiguo de todos los que en Europa cumplen esta misión. San Ignacio de Loyola sirvió en su cocina, cuando aún no había fundado su Orden.
- **Puente Romano de Zulema.** Del puente quedan los restos de los pilares, parcialmente adosados a un puente de construcción más reciente. Servía para que la calzada romana cruzase el río Henares.
- **Fortaleza hispanomusulmana de Alcalá la Vieja.** Sobre uno de los cerros que rodean Alcalá, el cerro Ecce Homo, se levanta la antigua fortaleza hispano musulmana de Alcalá la Vieja. Los restos corresponden a un recinto amurallado de forma triangular con más de 2 Ha. de superficie, defendida por 8 torres, de las que aún queda en pie la albarrana. Su origen se remonta a los siglos IX-X y aparece citada en las Crónicas como Qal'at abd al-Salam.
- **Casa de la Entrevista.** Iglesia conventual, que conmemora el primer encuentro de Colón con la Reina Isabel, hecho que tuvo lugar en el Palacio Arzobispal. Alberga la Biblioteca Iberoamericana y una sala de exposiciones temporales.
- **Colegio de Santa Catalina Mártir o de los Físicos o de los Verdes.** Este Colegio Menor fue fundado en 1580. Doña Catalina de Mendoza y Cisneros, nieta de una sobrina del Cardenal Cisneros, fue la impulsora y protectora de la institución.
- **Hospicio de Estudiantes.** Institución fundada por el Cardenal Cisneros en 1513 para acoger a estudiantes enfermos y pobres.

6.3.- NIVEL C. OTROS ESPACIOS HISTÓRICOS

Estos espacios se caracterizan por cumplir parcialmente con las características de alguno de los otros dos anteriores, incluso de los pertenecientes al nivel A. Algunos, como la Casa de Cervantes o el Colegio de Santo Tomás, son importantes espacios que conservan restos de gran envergadura y que, en general, son espacios con una cierta musealización. Sin embargo, en cierta medida caen fuera de los parámetros museográficos diseñados por la Red de Patrimonio Histórico. Los principales espacios que hemos denominado “Nivel C” son lugares ya conocidos y visitados de forma casi habitual:

- **La Catedral - Iglesia Mayor de los Santos Justo y Pastor.** Se cree que fue levantada en el supuesto lugar de martirio de los Santos Niños, tradición piadosa mantenida desde el siglo IV por el primitivo cristianismo, y que constituyó el núcleo original de la villa surgida después de la reconquista del valle del Henares en el siglo XIII. Fue mandada construir entre 1497 y 1516 por el Cardenal Cisneros en el lugar en que se levantaba anteriormente una pequeña parroquia. La portada principal es de estilo gótico, con escudos y el típico cordón franciscano. Junto a esta fachada se alza la torre que alberga el campanario.
- **Colegio de San Ildefonso.** En 1499 el Cardenal Cisneros funda la Universidad de Alcalá de Henares. La primitiva fundación se componía del colegio Mayor de San Ildefonso, con una monumental fachada obra de Gil de Ontañón y un conjunto de colegios menores dependientes de él, cuyo número se fue ampliando hasta llegar a cuarenta en el siglo XVII. El Colegio Mayor constaba de tres patios comunicados entre sí en el eje longitudinal del conjunto: el Patio Mayor de Escuelas o de Santo Tomás de Villanueva, el Patio de Continuos y el llamado Patio Trilingüe.
- **Museo Casa Natal de Cervantes.** Ubicado en el lugar donde, en octubre de 1547, nació Miguel de Cervantes. Se trata de un edificio recientemente restaurado, que pretende recrear el ambiente de una casa acomodada española de los siglos XVI y XVII, muy distinta, en principio, de la modesta vivienda que habitó la familia Cervantes.
- **Corral de Comedias.** Es un teatro levantado en el siglo XVII y del que queda el retablo y un foso con soporte central. También se conserva parte del empedrado original, el brocal del pozo, dos aposentos a la izquierda desde los que se veían las representaciones y la estructura transformada de lo que sería la cazuela.

7.- EN CONCLUSION

La elección del Modelo de Red ha venido determinada por las características del Patrimonio alcalaíno. Éste no muestra a simple vista al visitante

toda la riqueza histórica, cultural y artística de la ciudad, ya que se encuentra geográficamente disperso.

El principal problema al que se enfrentan las ciudades para poder conservar un Patrimonio es tener que buscar técnicas de integración entre pasado y futuro. A veces, las ruinas se incorporan a la arquitectura contemporánea sumando los dos edificios, respetando la edificación anterior y obteniendo una construcción coherente.

La Red de Patrimonio Histórico pretende, en primer lugar, ofrecer una traducción del paisaje cultural procurando una visión de conjunto. Antes del establecimiento de la Red no se obtenía esta visión de conjunto; la visita a Alcalá se limitaba a la yuxtaposición de una serie de elementos, los más vistosos o monumentales.

Por otra parte, hay que destacar la proyección social del Proyecto, encaminado a explotar el Patrimonio como un recurso económico más de la comarca, aliviando la inversión pública a través del autoabastecimiento y el autoempleo, mediante la formación de jóvenes alumnos-trabajadores. El Patrimonio debe gestionarse llevando a cabo actuaciones que confieran a la investigación una función social y educativa, es decir, una utilidad que en última instancia se traduce en rentabilidad. Concretamente, el Patrimonio Arqueológico se caracteriza por necesitar de una profunda investigación previa a su divulgación, no teniendo sentido la una sin la otra.

En lo que hoy en día se pretende incidir, es en la interacción entre el medio, las estructuras de población, las distintas culturas, o las clases sociales en un momento y espacio determinado. Actualmente, prima lo cultural sobre lo artístico y lo antropológico sobre lo monumental, encuadrado en el espacio y el contexto histórico. Los llamados Centros de Interpretación que incorpora la Red tratan de evitar que los monumentos queden aislados interpretándolos y acompañándolos de un testimonio.

Una excavación, un edificio o una obra de arte escasamente interpretada, pueden resultar algo ininteligible para el visitante, lo que no se puede permitir cuando la demanda social no consiste en descubrir objetos sino conceptos. Cada Bien ha de ir acompañado de una información propia que lo identifique, para evitar *“la saturación de información debido a una patrimonialización excesiva de la ciudad”*.¹

Es muy efectivo crear recorridos e itinerarios culturales, implantando un nuevo tejido cultural que posibilite en realidad una red natural, ya sea temática o

¹ LOZANO BARTOLOZZI, M^a M: (Catedrática de la Universidad de Extremadura). En el Primer seminario sobre gestión del Patrimonio Histórico Cultural (Albacete). Organizado por el Departamento de Historia del Arte de la Facultad de Humanidades de Castilla La-Mancha. Citado por: García, Julia y Verdú, Silvia. *“Conciencia y sensibilidad sobre el patrimonio histórico cultural”* En: La Musa Digital: El exilio de Europa Central y Oriental. N° 6 [2003?] ISSN 15792803 <URL www.lamusadigital.es> [Consultado el 17 de Abril de 2006]

cronológica. Estos proyectos ayudan a aunar pasado y presente creando actuaciones muy atractivas para el turismo.

A tenor de lo anteriormente expuesto se ve la necesidad de revisar la idea de museo tradicional, lugar donde los objetos se exponen fuera de contexto, a veces al servicio de un discurso evolutivo. Hoy se entiende que musealizar es más que adecuar *in situ* y que tratar el edificio o yacimiento como un objeto museológico más. El entorno confiere al Bien Patrimonial un valor cultural añadido, que incrementa su valor al establecer una conexión que supera el mero concepto de tipo estético.

8.- ANEXO FOTOGRÁFICO





8.- BIBLIOGRAFÍA

CANDELA, P.; CASTILLO, J.; LÓPEZ GARCÍA, M. (2000). "Arqueología industrial de Alcalá de Henares y su área de influencia: Estudio y Catalogación de un patrimonio cultural desconocido" En: *Ciudad, arqueología y desarrollo: La Musealización de los Yacimientos Arqueológicos*. Actas del 1^{er} Congreso Internacional (Alcalá de Henares del 27 al 29 de Septiembre de 2000. Alcalá de Henares: Ayuntamiento de Alcalá de Henares [et al.].

BALLART, J. (1997). *El Patrimonio Histórico y Arqueológico: valor y uso*. (Ariel Patrimonio Histórico) Barcelona: Ariel.

MARTÍNEZ GARATE, L. M^a (2001). "En torno al concepto de Patrimonio" En: *Patrimonio: ¿concepto en crisis?* (11 mayo 2001) Centro Cultural Navarrería de Pamplona.

RASCÓN MARQUÉS, S. (2000). "La Casa de Hippolytus. Un recurso expositivo y didáctico sobre el patrimonio arqueológico de Alcalá de Henares". En: *Ciudad, arqueología y desarrollo: La Musealización de los Yacimientos Arqueológicos*. Actas del 1^{er} Congreso Internacional (Alcalá de Henares del 27 al 29 de Septiembre de 2000. Alcalá de Henares: Ayuntamiento de Alcalá de Henares [et al.].

RASCÓN MARQUÉS, S. (2003). "El mundo en sus manos o como utilizar las nuevas tecnologías en la difusión del patrimonio arqueológico" En: *II Congreso Internacional sobre Musealización de Yacimientos Arqueológicos. Nuevos Conceptos y Estrategias de Gestión y Comunicación*. (Barcelona, 7, 8 i 9 d'octubre de 2002). Barcelona: Museu d'Història de la Ciutat.

SÁNCHEZ MONTES, A. L. (2000). "Proyectos Formativos e Inserción Laboral Relacionados con el Patrimonio Histórico". En: *Ciudad, arqueología y desarrollo: La Musealización de los Yacimientos Arqueológicos*. Actas del 1^{er} Congreso Internacional (Alcalá de Henares del 27 al 29 de Septiembre de 2000. Alcalá de Henares: Ayuntamiento de Alcalá de Henares [et al.].

VALLEJO GIRVÉS, M. (2005). *El Solar de Complutum: memoria histórica de la Arqueología en Alcalá de Henares: (Siglo XVI-Primer tercio del siglo XX)*. (Cuadernos de Patrimonio Histórico y Arqueológico de Alcalá de Henares; 1) Alcalá de Henares: Ayuntamiento de Alcalá de Henares. Concejalía de Patrimonio Histórico.

VV.AA. (2000): CIUDAD, ARQUEOLOGÍA Y DESARROLLO. *La Musealización de los Yacimientos Arqueológicos*. Actas del 1^{er} Congreso Internacional (Alcalá de Henares del 27 al 29 de Septiembre de 2000. Alcalá de Henares: Ayuntamiento de Alcalá de Henares [et al.].

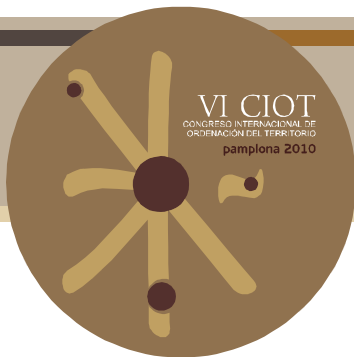
VV.AA. (2001): MANAGING CHANGE. The museum facing economic and social challenges/ Gestionando el cambio: el museo frente a los retos económicos y

sociales/ Gérer le changement: Le musée face aux défis sociaux et économiques. Actas de la Conferencia General del ICMAH (Barcelona, 2-4 Julio 2001.) 19ª Conferencia General y 20ª Asamblea General del ICOM. Barcelona: Museu d'Historia de la Ciutat.

VV.AA. (2005): CIUDADES DEL PASADO, CIUDADES DEL FUTURO. *Dar vida a la Arqueología Urbana: Puesta en Valor de los Yacimientos Arqueológicos Urbanos*. Actas del Coloquio Internacional e Interdisciplinar. (Bruselas, 4 y 5 de Octubre de 2005).

VV.AA. (2005): CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN MUSEOLÓGICO. Madrid: Ministerio de Cultura. Subdirección General de Museos Estatales.

VEGA Y MIGUEL, J.J. (2001). *La dimensión histórico-cultural de la ciudad como factor de desarrollo territorial y crecimiento económico: El caso de Alcalá de Henares (Madrid)*. IV CIOT. Gijón 2001.



TRANSFORMACIONES DEL MEDIO RURAL Y RETERRITORIALIZACIÓN DE LA ECONOMÍA

Manuel Ferrer Regales

Catedrático Emérito de la Universidad de Navarra

1. La atracción y gusto por el campo.

En España e Italia como en el resto de Europa, a la decadencia del campo por causa de la sucesivas revoluciones técnicas en bastantes regiones, que reducen mucho empleo y población, sucede un proceso de diversificación y revitalización, que afecta a otro tipo de regiones, sobre todo prelitorales y en menor grado interiores. Es patente la afluencia de personas, técnicos, universitarios, emprendedores e instituciones a algunos Cascos Antiguos, con objeto de rehabilitarlos y revitalizarlos, facilitando así las actividades de turismo y los nuevos artesanados y servicios. Se prestigia un Patrimonio rehabilitado, restaurado, reinventado. La atracción es fruto también de sus entornos a tenor de las calidades del paisaje y de las posibilidades de trabajar, bien sea desde el Turismo integrado y por tanto generador de actividades en el entorno, bien sea por medio de otras actividades.

A la emergencia del turismo interior contribuye en inicio la creación de Parques naturales y reservas, de LIC o lugares de interés comunitario. Si a ello se añade la Monumentalidad patrimonial de la región, y en general un paisaje de crisol variado según las diferentes sensibilidades y usos, se consiguen, podría decirse con calificativo muy italiano, la dimensión óptima del gusto por el campo de nuestro tiempo.

Su puesta en marcha y consolidación se halla relacionada con las infraestructuras de acceso desde fuera (ciudades próximas, aeropuertos, ferrys), y en menor medida con las internas en el caso de que sea gente joven o de mediana edad quienes ponen en el campo su actitud propulsora y creativa. La red de caminos y la calidad y atractivos del entorno es otro factor de atracción: caminos para el paseo, para el ejercicio ecuestre, el montañismo, la bicicleta, etc.; bosques, lagos, ríos de posible uso deportivo, serranías.

1.1. Una visión idealizada.

Las metamorfosis sociales, económicas y territoriales experimentadas por el campo, de las que se hará una mención más amplia después, el aumento de ingresos ciudadanos –ciertamente discriminado familiar y personalmente por la crisis- y el estresamiento de la vida urbana, además del tiempo dedicado al descanso o el tiempo libre obligado en el contexto de depresión económica con anterioridad al momento actual, extiende durante los últimos decenios una creciente percepción del campo como espacio idílico asociado a paisajes y a pequeñas comunidades. Se contempla como una forma de un idílico “way of life”. En esencia, significa el rechazo por minorías crecientes, del turismo de masas y el sentirse cautivados por el medio rural como sede de vacaciones o de estancia permanente (entre jubilados), o como sede de posible trabajo en tiempos de crisis. Incluye por supuesto a retornados inmigrantes, pero afecta en especial a clases medias cultas e incluso a “gentry”. El campo se halla hoy “asociado a la protección de la naturaleza, al decoro del paisaje y es producto de calidad”, además de símbolo de libertad asociada al espacio.

1.2. La atracción por difusión.

En España, la Comunidad Valenciana es un ejemplo de atracción residencial. Se manifiesta en la difusión de microurbalizaciones desde las zonas costeras de turismo masificado hacia las Sierras interiores, y en la utilización de los asentamientos interiores, estacional o permanentemente. Residencias que en principio son secundarias, pueden reconvertirse en permanentes por el gusto de vivir en el campo, no tanto aislado –la tendencia al aislamiento del hábitat es minoritaria y tiene lugar sobre todo entre gente de Gran Bretaña y Alemania, y sobre todo en las sierras litorales de Granada-, como en CA, periferias y nuevas urbanizaciones. Los jubilados son a menudo los protagonistas de la residencia permanente, que en ocasiones se concreta en la vuelta al país de origen en el verano para retornar en las demás estaciones.

1.3. La atracción económica por el campo: de la ciudad al medio rural.

El atractivo del campo descansa, además, por su cada vez mayor diversificación en la oferta de bienes económicos. En casos específicos del medio rural aparecen nuevas ventajas comparativas: Así, el establecimiento de redes por las empresas vinculadas con otros “partenaires” del campo o de la propia ciudad. A la dependencia tradicional de la ciudad, económica, cultural, social y política, sucede ahora su potenciación por la industria y los servicios, sobre todo en los Centros Históricos. Los costes de producción y de acceso al mercado, la importancia del trabajo cualificado sobre el capital, los modos de producción ligados al territorio; así como el desarrollo de relaciones entre empresas, o bien el sentido de pertenencia y afición al lugar, son otros tantos factores de explicación de un proceso que hasta ahora sólo había tenido lugar en determinadas Cabeceras comarcales. Hay Cabeceras que han quedado estacionadas por la cuasidesertización de sus viejas áreas de influencia, y otras dinámicas permanecen dinámicas y contribuyen a difusión de alternativas en sus área de influencia.

2. La identidad territorial y el medio rural.

2.1. Unidad y diversidad de los asentamientos.

La I. T. es un fenómeno socio-espacial de elementos plurales de orden histórico-patrimonial, paisajístico, funcional, que confiere a un territorio determinado unas peculiaridades que lo individualizan.

1º: Los asentamientos de cada territorio poseen un similar valor patrimonial de acuerdo con las singularidades aportadas por la sucesión de tramas históricas en un determinado espacio cultural. Cada red de asentamientos de un territorio tiene una identidad común en un contexto de elementos funcionales diversos.

2º: La unidad la proporciona una cultura arquitectónico-urbanística de los asentamientos, cuyas diferencias provienen del soporte físico en que se asientan y del entorno: relieve, vegetación arbórea o arbustiva, red fluvial, acuíferos, fauna, así como el uso del suelo en sus distintas posibilidades, además de las agrarias.

3º: Desde una perspectiva funcional el territorio contiene gradaciones de mayor o menor simplicidad o complejidad: permanencia de las viejas actividades agrícolas y ganaderas, industrial-artesanales, heredadas o transformadas por la especialización en determinados productos. Allí donde la creatividad, personal y familiar, o de procedencia externa, han sido fructíferas, se ha creado una red diferenciada o uniforme de asentamientos penetrados por factores ligados a la urbanización, en una doble magnitud: agrourbana, de empresas basadas en recursos locales; o rururbana, basadas las empresas en iniciativas exógenas.

4º: La residencia secundaria es otro fenómeno rural que responde a varias fases que se pueden sintetizar en dos: a) Creación de cintas residenciales o adosadas a cintas pesqueras en la costa mediterránea; y periferias dispersas de casas y jardín-agricultura en las periferias de la ciudad construida en el interior peninsular b) Casas aisladas relativamente alejadas del asentamiento o pueblo más próximo en periferias en las Serranías costeras, a poca distancia en definitiva; y a gran distancia desde ciudades interiores a áreas costeras; o desde áreas costeras a núcleos interiores en la mitad septentrional de España a media y larga distancia.

2.2. Del Turismo rural al Turismo Relacional Integrado.

Una doble forma de organización del turismo rural tiene su origen en liderazgos endógenos y exógenos. A partir del desarrollo y expansión paulatina del turismo rural integrado, vigente y maduro en todos los países de Europa mediterránea durante la década de los años ochenta, una nueva estructura, mucho más compleja se halla representada por el Turismo Relacional Integrado iniciado en esa década. Se caracteriza por tener una base humanística, acrecentar en intensidad el uso del territorio, un aprovechamiento mayor de las nuevas tecnologías y de las oportunidades que proporcionan la aportación de la investigación universitaria; y por la acción institucional, en sus diversos niveles, local, regional o autonómico y de la Unión Europea.

El hecho de ser el Mar Mediterráneo una de las cunas de nacimiento de la historia, donde se han sucedido una gran cohorte de civilizaciones, y en consecuencia, conformado una diversidad de estratos de diferente inspiración, convierte al Mare Nostrum en un escenario muy propicio para el nacimiento y

expansión del turismo relacional integrado. Su instalación fomenta y propicia una variedad de actividades, de acuerdo con la variedad de identidades territoriales que se potencian mediante el ejercicio de la sostenibilidad y del humanismo personalista, el apoyo de las nuevas tecnologías, así como la variedad de los agentes propulsores, entre los cuales desempeñan un papel de primera línea los liderazgos locales.

2.3. El turismo relacional integrado.

2.3.1. Definición.

Podría hacerse distinguiendo los siguientes elementos: 1) Un microasentamiento, individualizado en el campo en forma de edificio aislado o de varios edificios cercanos; o un pequeño asentamiento, de valor patrimonial, donde una o varios edificios ejercen la función de alojamiento adecuado para la recepción de personas o grupos 2) La relativa cercanía de una ciudad -cabecera comarcal o capital de provincial o regional- que permite el acceso a los servicios de orden inmediatamente superior a los locales -sanitarios, comerciales-, y el acceso en su caso a autovías o autopistas, estaciones de ferrocarril, aeropuertos o puertos 3) Unos recursos territoriales de doble tipología, destinados los unos para la oferta -vinicultura cualificada y específica del medio, aceite identitario, artesanado, etc.; y otros, a fin de ofrecer actividades de ocio coherente con la posibilidades más o menos diversas del entorno. 4) Una accesibilidad global por medio de redes digitales que permiten la conexión a la red nacional e internacional.

2.3.2. El Valle del Ebro y la Franja mediterránea levantina.

De la diversidad del TRI y su encarnadura territorial dan idea las áreas subregionales, de las que se han elegido dos españolas. Una coincide con el valle del Ebro, en dos ámbitos territoriales, el eje fluvial y los piedemontes y serranías pirenaicas, y del Sistema Ibérico. Otro con la franja mediterránea que se extiende desde Castellón hasta Murcia, la de mayor relevancia del turismo rural integrado en coexistencia con el relacional, localizado en los asentamientos de las serranías costeras y algunos piedemontes.

El eje del Ebro, esto es el conjunto de más de cien asentamientos del curso medio navarro-riojano posee una actividad turística como sede de veraneo estival en casas alquiladas, por lo común a los vascos o a minorías del resto del Norte cantábrico, y como residencia secundaria asimismo entre los primeros. Las estructuras morfológicas, -tejidos constructivos de escasa calidad y excepcionalmente algún CH de valor, pero apenas rehabilitado, el calor-ecológicas, ambientales, no propician su implantación.



Figuras 1 y 2. : Casa rural en Bera de Bidasoa (Navarra). Hostería de Guara que refleja el Turismo Relacional Integrado (piedemonte oscense de las sierras exteriores del Pirineo).

En cambio, la residencia secundaria se halla muy extendida, destinada a la clase media bilbaína en Haro y otros núcleos riojanos, por lo común para ser usada durante el verano en ambientes más propicios, concretamente los piedemontes. Mayor es la oferta en las montañas Ibérica y pirenaica, cuya función como residencia es doble: casas rurales de verano y fines de semana largos; o bien bi-estacional, al utilizarse en verano y gran parte de ellas durante el invierno en relación a la nieve (esquí que atrae a grandes masas y montañismo). Entre los asentamientos que cumplen esta doble función destaca Jaca en el piedemonte pirenaico interior. A esta ciudad intrapirenaica y otros asentamientos pequeños, acuden usuarios procedentes sobre todo de Zaragoza. Menor densidad de asentamientos hay en el Sistema Ibérico, Ezcaray entre los más visitados y utilizados para ambas funciones.

Un caso especial que podría denominarse de turismo relacional muy especializado es aquel en que se aplica la arquitectura de vanguardia para crear áreas residenciales junto a la nueva bodega proyectada por un gran arquitecto (caso de Ghery en Elciego, en el piedemonte de la sierra de Cantabria en La Rioja). El TRI se concreta en la atención de los sirvientes que consideran primordial la atención al cliente.

Las Bodegas Señorío, abundantes sobre todo en Navarra, pueden incluirse en el TRI por la atención esmerada a los visitantes, la diversificación de actividades con implantaciones anejas de hostelería, venta diversa, servicios de ocio, itinerarios, y la aplicación de arquitectura de vanguardia. La pionera es Sarriá, en Puente la Reina (Camino de Santiago), que diversifica la producción, leche además de vino, y posee un amplio entorno de pinares y caminos, siendo objeto de visitas colectivas y de estancias familiares y amicales. La bodega de Arinzano, construida por Moneo, que restaura edificios primigenios, en medio de un entorno muy bello y amplio, limita las visitas y carece de funciones anejas. La de Otazu, que restaura un palacio y una Iglesia al pie de una serranía ofrece un paisaje vitícola de gran atractivo y extensión. En la Rioja la diversificación de la oferta es mayor, sin origen señorial, desempeñan funciones de hostelería, golf, itinerarios, y aplicación también de la vanguardia arquitectónica. En consecuencia las Bodegas importantes son actualmente un elemento de paisaje productivo y a veces

diversificado, que conforma un TRI paisajístico, cultural y frecuentemente plural en sus funciones.



Figura 3. La bodega de Elciego cuyo autor es Frank Ghery. Dependencias heredadas y nuevas sirven para el TRI.

Entre Castellón y Murcia se extiende una franja casi continua de áreas residenciales salpicada por asentamientos dotados de Centros históricos de gran interés en ciertos casos, donde el turismo de masas se ha desbordado en un proceso de densificación excesiva, especulativa, que ha repercutido negativamente sobre el ambiente, la morfología y la destrucción de tierras agrícolas, dando lugar a un desvío de las inversiones de las Comunidades valenciana y murciana para dar lugar al predominio de zonas de muy alta densidad que se turnan con áreas de chalets del tipo City Garden. Entre 1990 y 2000 el Observatorio de la Sostenibilidad de España y según la ministra de Medio Ambiente de aquel entonces, el 25 % del suelo edificable es “insostenible e irresponsable, salvaje” (El País, 14/VI/2006). Su culminación se aprecia en una de las últimas realizaciones masa, en forma de pequeña ciudad destinada al ocio español y francés –cuya propaganda ha sido internacional-. Marina d’Or en la castellanense Oropesa es, además de la entidad más castigada por el estallido de la burbuja inmobiliaria, la que refleja el caso más absurdo y especulativo del turismo de masas. Se trata de una ciudad con dos ejes articuladores, una multitud de edificios de gran edificabilidad en el marco de una oferta hotelera y de balnearios de gran entidad. La crítica mayor que se puede hacer a este complejo urbano ex novo es organizar un turismo de ciudad a ciudad. Quizás la puesta en marcha del aeropuerto de Castellón en 2011 pueda revitalizarla, vista su actual depresión, con vistas a la demanda exterior e interior, pero en estos tres últimos años, refleja la mayor acumulación por ha. de pisos no vendidos, y la paralización de la construcción de un suelo ya urbanizado que como tal queda debido a la crisis. El Balneario novecentista y recuperado es el equivalente al Hotel Señorío, hallándose localizado sobre todo en las Serranías costeras de Castellón.



Figuras 4 y 5. Contraste entre la masificación llevada al extremo en Marina d'Or y una urbanización abierta a un parque natural (Oropesa y Torreblanca en Castellón).

La consideración de la franja levantina obliga a prestar la atención no sólo al TRI, sino también a la franja costera. . Evidentemente, son varios los problemas que plantea el TRI en esta Comunidad, en primer lugar la gran confianza y esperanzas que se han puesto en su desarrollo mediante la construcción de albergues y hoteles –lo que se sobreentiende en su actual tesitura de ventaja sobre el turismo de masas-. Hay que citar también las limitaciones estructurales que existen para delinear un modelo competitivo y sostenible que plantea cuestiones como una mayor valoración y mejora del patrimonio, una estructuración de la oferta turística de mejor calidad, cooperación intermunicipal y territorial en las políticas de “promoción y diseño del producto”, primar la planificación sobre la actividad espontánea, “la concertación público-privada, o la coordinación entre administraciones”.

3. Los casos de Italia y Egipto.

3.1. Dos situaciones opuestas.

Italia es paradigma de diversidad física, plenitud en la variedad urbana y patrimonial en el marco geográfico de una península alargada entre dos mares secundarios del Mediterráneo. Por causa de una historia muy rica en creativities seculares de distinto porte, refleja todos los estilos y monumentalidades desde la Baja Edad Media hasta el XVIII, con referentes todavía anteriores en el mediodía insular. **Egipto**, en cambio, es un largo cordón abierto al mar por un inmenso delta en un marco desértico, con dos metrópolis millonarias. Cairo es la mayor ciudad de África (13 millones de habitantes?) seguida de Alejandría, entre las que se está formando un eje de 220 km. con grandes ciudades intermedias (Banha, Tanta, Kafr El Zayat, Damanhour y Kafr El Dawar), y gran número de medias y pequeñas ciudades, donde habita la mitad de la población del país

La diferencia entre ambos países es mucho mayor que la que separa a Italia de los países del Magreb, donde la presencia romana ha dejado testimonios importantes. Túnez es un caso limitado al turismo de playa y al desierto y los oasis. Argelia por motivos especiales no entra en el ámbito turístico. Marruecos

posee una infraestructura turística muy variada que abarca tres espacios a su vez diversificados en su uso turístico: montaña, desierto y oasis.

3.2. El caso de Sicilia.

El TRI se halla actualmente en una fase de creación y apoyo de “siti” relacionales, bien sean haciendas locales o pequeños asentamientos de valor patrimonial localizados en varias áreas sicilianas, provistas de cualidades arquitectónico-urbanístico-ambientales, o de microcomplejos de viejos dominios señoriales.

El TRI funciona liderado por los propios dueños de la vivienda aislada o del núcleo. Acometen varias funciones, además de la turística en su caso, en forma de diversidad especializada, o bien una sola: comercializar los productos propios y en su caso, recogidos de otros lugares próximos; explotar el entorno si tiene posibilidades de actividad turística. Lo más específico del TRI residencial es su dimensión humanista, puesto que propugna las relaciones de amistad entre los receptores en viviendas recuperadas o construidas ex novo, y los visitantes. El TRI asocia el asentamiento, al igual que en el Turismo local Integrado, el entorno si este tiene un potencial para desarrollar actividades diversas. Es importante subrayar la promoción de productos muy cualificados con vistas a situarlos en la red para atender al mercado global –productos ecológicos o muy especializados, incluidos los artesanales-, a la vez que estimula la utilización turístico-residencial. El Borgo degli Olivi cerca de Siracusa (agroturismo, albergo, ristorante, banchetti, cerimonie, ricevimenti, turismo didáctico) asocia la recuperación del hábitat de un antiguo dominio de olivos a la aplicación tecnológica. La finalidad de los dueños-una familia- es hacer del turismo un medio de relación interpersonal entre el visitante y el receptor en coherencia con la base esencialmente humanista, a la vez que científica, por su conexión universitaria e institucional. Ciertamente, la proximidad de ciudades de valor histórico y rotacional, y de los aeropuertos de la zona costera, suele ser un factor de apoyo complementario.

3.3. El eje de Valnapo.

3.3.1. Las ciudades en los límites del eje.

Siracusa y Ragusa son dos ciudades, una costera, cuya andadura urbana comienza con el helenismo; y otra interior, Patrimonio de la Humanidad, cuyo foco medieval sobre una colina fue destruido por el terremoto de 1693 -también Siracusa los ha padecido-. Ragusa ha sido objeto de una recuperación excelente del Centro Histórico, al que se añade una zona dieciochesca implantada tras la destrucción del viejo núcleo. Ambas ciudades son símbolo de la gran herencia y sucesión de estratos mediterráneos de culturas que refleja Sicilia. La isla es síntesis de civilizaciones, poseyendo en el eje que separa ambas, restos de la cultura iblea, una de las primeras en instalarse en Sicilia, muy original por sus enterramientos sobre las paredes verticales de las calizas del valle calcáreo que las separa. En la meseta en que se encaja el valle existen a su vez asentamientos de valor muy estimable donde la residencia secundaria alterna con el TRI en algunas casas bien acondicionadas y de valor histórico monumental.

3.3.2. La ruta relacional o renovación de un complejo territorial heredado.

Se trata de un TRI regional nacido a partir de un GAL (uno de los Grupos de Acción Local sicilianos). Aprovecha una antigua estructura ferroviaria de vía estrecha, que sigue un valle de unión entre ambas ciudades. Cada antigua estación de ferrocarril se reconvertirá en un “siti” relacional. Un tranvía discurrirá por la vieja estructura ferroviaria. En el Museo Arqueológico de Siracusa hay un legado excepcional, exponente de la sucesión de culturas antiguas que alcanzan hasta los dos o tres mil años antes de Cristo, presentes en los paredones verticales del valle en forma de sedes funerarias (la cultura de los ibleos). La renovación rural –el rural renewal con el que nos permitimos definir este proceso de recuperación-, se basa pues en el viejo ferrocarril de vía estrecha que unía ambas ciudades por el fondo de un hermoso valle cárstico de conjunción entre abundancia de agua y vegetación arbórea y arbustiva. La vía férrea ha sido desmantelada, y será sustituida por un tranvía, cuyas viejas estaciones serán utilizadas como puntos residenciales de turismo relacional. El “eje Siracusa-Ragusa” dispone ya de una estación del ferrocarril recuperada, que tiene como misión organizar reuniones con expertos en el TRI., además de las que tienen lugar en la Universidad y en distintas ciudades donde se celebran Congresos, Catania y otras de nivel inferior, como se verá después..



Figuras 6 y 7. Dos imágenes de la ciudad de Ragusa, cuyo status morfológico, histórico, artístico y ambiental justifica ser Patrimonio de la Humanidad. Fotos: Giuseppe di Mauro.

Ragusa es capital de provincia interior en Sicilia. Añade a su tejido medieval recuperado, en el que las dos unidades que la conforman se hallan localizadas en colinas separadas por un valle, una zona del siglo XVIII que, como otras ciudades sicilianas, se construye tras el terremoto. Al menos dos Congresos dedicados al turismo relacional han tenido lugar en ella durante la década de los noventa. Refleja en su base la conjunción entre el caserío y la vegetación que abunda en todo el territorio sobre extensas áreas cársticas.



Figuras 10 y 11: Tumbas ibleas y una parte del fondo del valle cárstico (Giuseppe di Mauro). Una imagen del fondo de valle de Valnapo (Sicilia meridional).

En conclusión parcial a todo lo, anteriormente descrito, cabe señalar que la nueva revolución técnica de las TIC y la globalización, permiten una independencia y nueva identidad de un poder rural diversificado que se equipara al menos en determinados ámbitos al poder urbano. El campo aumenta su especialización y diversificación, incorporando las conexiones en red, de tal manera que el “gusto por el campo”, “la vuelta al campo”, el renacimiento del campo entre los ciudadanos, coincide con su posibilidad de desarrollo de nuevas energías de carácter poliédrico, entre ellas la turística.

3.4. La investigación. El Máster del TRI.

La oferta y promoción del TRI, aunque es de naturaleza endógena, no puede activarse o alcanzar la máxima eficiencia sin el apoyo de estructuras exógenas universitarias que investigan, cooperan y forman asesores en el liderazgo rural para la formación o la promoción de iniciativas, como es el caso de la ligazón Hellwan University de El Cairo e instituciones universitarias de Palermo, entre las cuales hay una que posee las infraestructuras técnicas para conectar con los centros de TRI. Son numerosas las conexiones entre dirigentes universitarios de Palermo y autoridades y agentes locales de pequeñas y medianas ciudades de la Sicilia interior.

Así, la Universidad de Palermo, en colaboración con ARCES es quien lleva a cabo la conexión investigadora con la realidad territorial, bajo la asistencia financiera de la Comisión Europea y sobre todo de la Presidencia siciliana. Investigadores de otras ciudades italianas participan en el Proyecto. Un equipo nutrido de arquitectos palermitanos realiza un trabajo de capas cartográficas de Sicilia señalando aquellas áreas idóneas para implantar el TRI. Téngase en cuenta que el objetivo del Proyecto es disminuir el retraso del interior frente al costero. Catania figura además como otro subcentro colaborador.

Se explica que hasta nuestros días se hayan promocionados, promovido, y en funcionamiento o en preparación una red de asentamientos, bien sean aislados o cercanos, o bien Centros Históricos, o edificios de antiguas fábricas del siglo XVIII, a todo esto en el marco de una doble red: la que une la Universidad con los asentamientos y la de estos, unitariamente o bien unidos ellos mismos en red a la vez que a la global, cuando están cercanos. Su área de influencia alcanza a la Europa de la UE y países escandinavos, de momento.

Cabe, por último señalar, que en el Curso 2008-2009 ha tenido lugar la Tercera edición de un Master bianual de “Turismo relacional integrado y Planificación Territorial”, dividido en dos semestres-uno en Palermo y otro en El Cairo-, que se halla organizado por la Universidad de Palermo (Facultad de Arquitectura), la Hellwan University de El Cairo (Facultad de Turismo y gestión hotelera), y el Colegio Universitario ARCES de Palermo. En esencia pretende formar gestores de apoyo a los emprendedores y promover liderazgos locales en ambos ámbitos, siendo el objetivo a largo plazo difundir el TRI en ambas orillas del Mediterráneo, estando abierto sobre todo a jóvenes de Egipto e Italia pero también a Licenciados de otros países mediterráneos.

.Conclusiones. El nuevo paradigma disperso en la Ordenación del Territorio.

Ha llegado, pues, el momento de un cambio de paradigma en el cual el mundo rural comienza a desarrollar una nueva identidad, que enlaza con el pasado patrimonial, explota nuevos recursos de su entorno y se apoya en la red tecnológica para crear microcentralidades que acabarán conformando una centralidad dispersa basada en un neoruralismo difuso o policentrismo urbano-rural. Desarrolla una versión convencional, la relacionada con el artesanado y en su caso la pequeña industria. Establece otra reciente o inédita que se basa en el turismo, en sus dos versiones, rural y relacional integrados. Es este último el más reciente y novedoso, así como el más capacitado para un mejor aprovechamiento de territorios adecuados para responder a sus variados objetivos de renovación rural y en consecuencia de una urbanización más compleja que la hasta hace poco existía. Por añadidura se halla destinado a una difusión hacia las zonas del Sur mediterráneo, tal como pretende el Master citado, en el caso de Egipto en las orillas del Mar Rojo o bien en los propios Centros Históricos, en los que la Rehabilitación urbana ya iniciada en la “Cité musulmaine”, del gran Centro Histórico puede servir para la traslación del TRI a las Medinas del mundo árabe. Ciertamente, en el caso de Marruecos las expectativas de crear un TRI son muy difíciles puesto que ya se han creado unas infraestructuras rurales y de montaña de turismo muy diversificado, que incluyen gran variedad de alternativas. El oasis, muy explotado turísticamente en dicho país, se halla en expectativa de ser utilizado a este fin. Quizás el primero sea el de Siwa, cerca de El Cairo.

La crisis plural de la concentración urbana (Congreso NN.UU. sobre crisis urbana, Torino, noviembre 2010), a nuestro parecer, permitirá poner más en valor los recursos variados del campo, y en especial, los flujos de entrada de empresas e innovaciones, así como la mayor diversidad de formas y de explotación de recursos además del turismo relacional integrado e integrador. Es posible que de

continuar mucho tiempo la crisis, se vean facilitadas las nuevas microcentralidades por descentralización, desjerarquización y despolarización. Urbanas. En definitiva, se prevé un mayor desarrollo de la reterritorialización, en la cual la identidad territorial se ve fortalecida no solo por la innovación tecnológica, sino por una dinamización de los procesos que pueden ser considerados de renovación rural subregional asociados con la rehabilitación de los asentamientos y de los núcleos aislados.

El sentido de pertenencia individual y colectiva facilita la implicación del nuevo paradigma de desarrollo difuso o policéntrico de centralidad territorial como suma de microcentralidades, en el que las tareas de “recupero” físico y tecnológico del sistema tradicional, microurbano y rural, fortalecen su identidad mediante la innovación tecnológica. Las TIC permiten incorporar a gente procedente de la ciudad en crisis, que propicia nuevos liderazgos rurales abiertos a una diversificación y potenciación de los recursos por personas directivas, o ejecutivas, cuadros medios en paro que acuden al campo en busca de potencialidades de desarrollo. En última instancia, el TRI es el más indicado para crear una síntesis entre identidad territorial e innovación, porque el uso de las nuevas tecnologías fortalece y refuerza las identidades locales, las diversifica funcionalmente, y les proporciona además una dimensión global.

BIBLIOGRAFÍA.

BERRIANEM, MOHAMED (1999): “La Géographie du tourisme au Maroc: essai de synthèse sur l'état de la recherche”. *Actes du 5ème colloque maroco-allemand*, Tanger 1998, pp. 13-26.

BERRIANEM, M. (2002): “Les nouvelles tendances du developpement du tourisme au Maroc”. *Conference at the 13 Festival du Géographie de St. Die*, pp. 1-17.

BUGGIERO, V. y SCROFAN, L. (1996): “Il paesagio cultural delle Sicilia sudorientale tre processi di degradazione e di omologizaciones a tentare de Valorizzazioni”. *Rivista Geografica Italiana*, 103, pp. 373-403.

COMMISSION EUROPEAN. (2002): *Using natural and cultural heritage for the developpement on sustainable tourism in non traditional destination*.

FERRER, M. (2003): *Los Centros Históricos en España. Teoría, estructura, cambio*. Gobierno de Navarra, Pamplona.

FERRER, M. (2004): “Centralidad, microcentralidad y cultura en el medio rural y urbano del Mediterráneo”. *Motris, microcentralità relazionalio nel Mediterraneo*. Gulotta Ed., Palermo, pp. 153-172.

HALL, C. M. y LEW, A. A. ed. (1998): *Sustainable tourisme. A Geographical Perspective*. Longmans.

HAMMAD, M. B. y HOSNY, M. A. (2009): Abstract Book sobre *El oasis de Siwa*. 3rd IRT International Scientific Conference Integration Relational Tourism. Territoires and Developpment in the Medierraneam Area. El Cairo.

HERNANDEZ HERNANDEZ, M. (2007): "La difusión turística residencial de las Áreas de Montaña de la Región de Valencia". *Rivista Geografica Italiana*, 1, 4, pp. 235-264.

HUGONIE, C. (2007): "Villes et environnement dans les montagnes siciliennes". *Bulletin de la Association des Géographes Françaises*, 2, pp. 195-203.

KUPINGER, PETRA (2005): "Globalization and extraterritoriality in Metropolitan El Cairo". *The Geographical Review*, 95, 3, pp. 348-372.

LOPEZ OLIVARES, D. (1998): "La ordenación y planificación integrada de los recursos territoriales turísticos". *Universitat Jaume I Castelló*.

LOPEZ OLIVARES, D. (2009): "Factores de cambio turístico en los espacios rurales españoles: la Comunidad Valenciana". *Serie Geográfica, Universitat Sain Jaume, Castellón*, 15, pp. 39-49.

MAURO, S. y G. (2007): "Il progetto pilota dell Vall d'Anapo: evoluzione operativa", *Hellwan University. El Cairo. Palermo University, Arces Colleggio Universitario. Conferenza Internazionale*, 13 pp.

MOTRIS (2005): *Microcentralità relazionali nell Mediterraneo. Mappatura dell'offerta di turismo relazionale integrato in Sicilia*. Introducción L. Urbani. Relatori D. Gulotta, F. Naselli y F. Trapani. Gullota ed., Palermo.

PAPOTTI, T. (2006): "Marketing territorial e marketing turístico per la promozione dell'immagine dei luoghi". *Rivista Geografica Italiana*, 113, pp. 285-306.

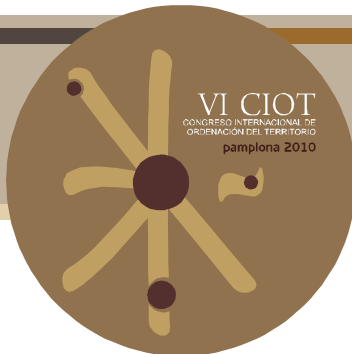
RAYMOND, HENRI (1993): *Le Cairo. Les activités, le Centre Historique du Caire*, Cap. XIII. Paris, Fayard, pp. 250-285.

URBANI, LEONARDO (2003): *Hàbitat*, Sellerio, Palermo.

VALLET, C. (1995): "Tourisme rural en milieu périurbain: l'exemple de la Campanie". *Bull. Association des Géographes Françaises*, Paris 1995, 1, pp. 66-85.

VERA REBOLLO, J. F., DIAZ SANTO, D. e IVARS BAIDAL, J. A. (2009): "El turismo interior en la Comunidad Valenciana: la percepción desde las entidades municipales y asociaciones turísticas". *Serie Geográfica, Universitat de Castelló*, 15, pp. 27-38.

YOUSRY, MAHMOUD Y ABOUL ATTA, TAREK A. (1997): *The urban challenge in Africa. Growth and management of its large cities*, Carole Rakodi. Tokio. University Press.



Las haciendas locales y segundas residencias en la Cataluña interior: estudio de casos de la evolución del gasto en los municipios de Alp y Lliçà d'Amunt

*Alfonso Daniel Martínez Casal**

**(Licenciado en Geografía, Becario de Formación de Personal Investigador (FPI) del Departamento de Geografía Física y Análisis Geográfico Regional de la Universidad de Barcelona)*

Resumen

El fenómeno de las segundas residencias supone una serie de efectos territoriales que se centran en su capacidad para transformar las estructuras socioeconómicas, el paisaje, aspectos culturales y patrimoniales, entre otros. En general, se advierten efectos negativos y positivos, si bien la incidencia de cada uno de ellos es variable en función de la capacidad de los diferentes municipios en gestionarlos. En el apartado económico, la capacidad que tienen las segundas residencias para modificar las economías locales es evidente, sobre todo en aquellos municipios con un elevado grado de residencias secundarias donde la especialización residencial se traslada a los presupuestos locales siendo estos muy dependientes de la continua construcción inmobiliaria.

Esta ponencia¹ pretende exponer, por un lado, la importancia que tienen las segundas residencias para generar efectos en el ámbito económico en la Cataluña interior y por otro lado, se analizará la evolución del gasto durante la última década en dos municipios caracterizados por presentar porcentajes de segundas residencias elevados: Alp situado en el ámbito pirenaico con un desarrollo residencial muy vinculado al turismo de los deportes de invierno y Lliçà d'Amunt situado en el área metropolitana de Barcelona y relacionada con los procesos de la ciudad difusa y la urbanización dispersa.

1. Introducción

La creciente importancia e interés del turismo residencial se deriva del continuo incremento de los espacios urbanizados con una doble función residencial y

¹ Esta ponencia se inscribe en el Proyecto de investigación CSO2008-03315/GEOG, titulado *Nuevo turismo y desarrollo territorial sostenible: análisis y evaluación de la intensificación y extensión espacial del turismo en la Cataluña interior*, financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación; y en el marco del Grup de Recerca Consolidat d'Anàlisi Territorial i Desenvolupament Regional (ANTERRIT) (Pla de Recerca de Catalunya, Generalitat de Catalunya).

turística. Este hecho ha supuesto un notable cambio en el fenómeno turístico debido a que el turismo residencial su concepto más se ha convertido en un competidor del alojamiento tradicional colectivo representado por la oferta hotelera. El turismo de segundas residencias conoce importantes cuotas de protagonismo turístico, estando muy relacionado, en las sociedades desarrolladas, por una parte, con la saturación de las grandes ciudades y áreas metropolitanas que da lugar a la aparición desordenada de urbanizaciones fuera de las metrópolis, a causa de una escasa regulación en la planificación urbana y de un importante crecimiento demográfico, y por otra parte, con un desarrollo económico sostenido, un aumento de los beneficios laborales y las transformaciones en la red de transportes y comunicaciones (reducción de la jornada laboral, aumento del tiempo de ocio y del poder adquisitivo, mayor movilidad...) que han generado que la demanda para la adquisición de este tipo de viviendas para uso turístico no haya parado de incrementarse durante las últimas décadas.

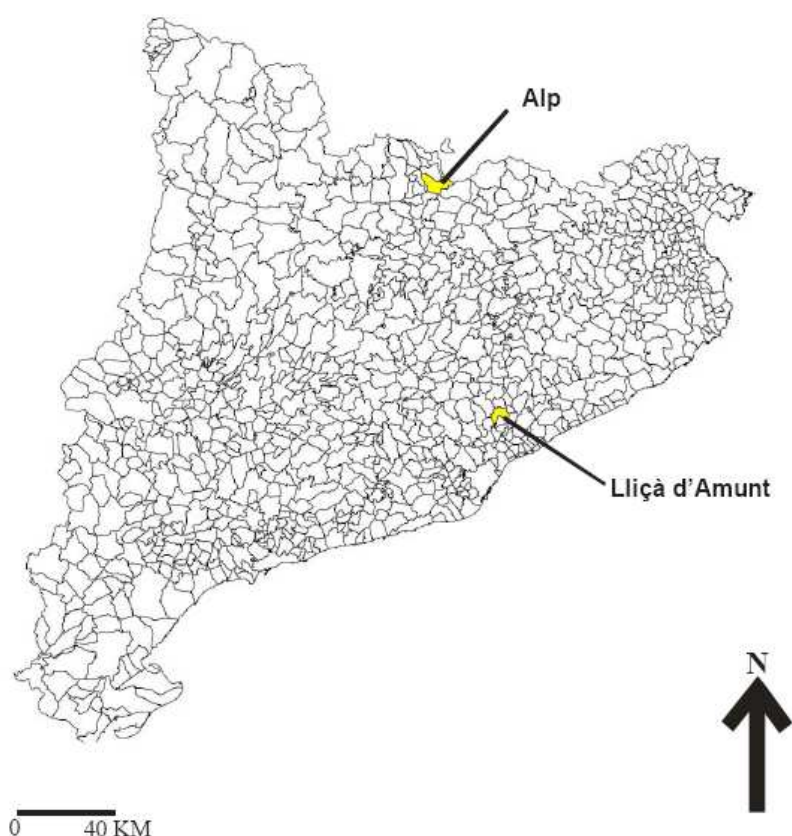
En la región catalana además de esos grandes factores señalados, entran en juego otros de carácter regional. La expansión territorial de segundas residencias en el territorio catalán está determinada, en gran medida, por dos aspectos. Por una parte, la excesiva concentración de las infraestructuras turísticas y los síntomas de agotamiento que ha conocido y está conociendo el espacio litoral catalán como centro turístico. Por otra parte, la aparición y emergencia de nuevas formas turísticas que se están descentralizando hacia los espacios interiores de Cataluña durante los últimos años de acuerdo con la nueva percepción de lo rural y lo interior.

En este sentido, las segundas residencias conocen un protagonismo relevante como agentes que contribuyen a transformar desde el ámbito turístico los espacios del interior de Cataluña. En relación a las economías locales, los municipios situados en zonas de gran atractivo turístico y que, por tanto, conocen un elevado volumen y demanda de segundas residencias han venido mostrando su preocupación por los efectos que genera la actividad turística sobre sus finanzas. Esta preocupación está fundamentada sobre la base de presuponer que los gastos derivados del turismo superan con creces los ingresos generados por el mismo. Esta situación llevaría a los municipios situados en las zonas antes apuntadas a sucesivos déficits presupuestarios, aumentos de impuestos sobre la población residente o reducciones en la calidad de prestación de los servicios públicos locales (COSTA, 2003).

Los ayuntamientos pueden diferenciarse de otros agentes públicos y privados que operan en la economía de un municipio por su capacidad para encauzar la estrategia de desarrollo que consideran que es la más deseable para los ciudadanos a los que prestan servicios. Una de las formas más recurrentes para obtener un desarrollo local rápido y gran generador de ingresos ha sido el turismo. Tanto, en el litoral como en el interior, la especialización turística residencial ha sido clave para entender la tendencia demográfica y económica de muchos municipios que sin las segundas residencias y las actividades turísticas relacionadas con ellas no sería posible. Esto ha obligado a muchas arcas municipales a depender, en gran medida, de los ingresos generados por la construcción de viviendas sin reparar muy bien en el gasto de mantenimiento y dotación de servicios públicos entre otros muchos aspectos.

La viabilidad financiera de muchos municipios de interior especializados en turismo residencial recae sobre si el modelo turístico (en este caso residencial) que se pretende es demandador de importantes recursos económicos para hacer frente a todo tipo de servicio, infraestructura o equipamiento o si ese desarrollo turístico es poco generoso en términos de ingresos. Por lo tanto, el objetivo básico que se marca en esta ponencia es aproximarse al gasto público de 2 municipios del interior de Cataluña caracterizados por presentar un elevado porcentaje de segundas residencias (superior al 40% en 2001) dando una serie de apuntes sobre la evolución del gasto local durante la última década (2000-2010). Con este criterio, se han escogido los siguientes municipios: Alp y Lliçà d'Amunt. El primero situado en pleno ámbito pirenaico y el segundo en el área metropolitana de Barcelona, pero ambos con una clara vocación residencial-turístico con elevados porcentajes de segundas residencias lo cual tiene incidencia directa sobre los presupuestos municipales y sobre todo en la fracción del gasto.

Mapa 1. Localización de los municipios objeto de análisis en el mapa municipal de Catalunya



Fuente: Elaboración propia

2. Aproximación a las repercusiones económicas de las segundas residencias en la Cataluña interior

Las viviendas secundarias han supuesto para muchos municipios del interior catalán, una salvación ante los procesos de despoblación y pérdida de capacidad económica. Muchos municipios, en las áreas de especialización residencial, se vieron obligados a orientarse hacia este modelo productivo para sobrevivir convirtiendo la vivienda secundaria en un elemento fundamental para la financiación local. Además, el desarrollo extensivo en forma de urbanizaciones residenciales y los problemas derivados de la estacionalidad de la ocupación de las viviendas secundarias hace que se tengan que invertir muchos recursos financieros implicando problemas de sostenibilidad económica.

Como aspectos económicos en que las segundas residencias repercuten señalar, en primer lugar, la creación de puestos de trabajo, en la construcción, el comercio, los servicios, etc, de las poblaciones locales, lo cual hace aumentar las rentas a corto plazo.

En el ámbito pirenaico, la proliferación de promociones inmobiliarias de carácter privado ligadas al sector turístico ha derivado en el crecimiento del sector de la construcción desde mediados del s.XX muy ligado al desarrollo de las estaciones de esquí. En la actualidad, las comarcas con mayor orientación turística, como la Cerdanya, la Alta Ribagorça, el Pallars Sobirà y la Val d'Aran, tienen entre un 17 por ciento y un 22 por ciento de población ocupada en este sector, mientras que otras comarcas con una base económica más diversificada y no tan dependiente del turismo, como el Alt Urgell y el Pallars Jussà, registran cifras más bajas (IDESCAT, 2009).

En la fase de construcción de las viviendas, se suelen generar un volumen apreciable de puestos de trabajo directos e indirectos que contribuyen al mantenimiento del núcleo. Una vez, las viviendas están construidas, se crean puestos de trabajo, sobre todo durante los períodos turísticos, en los grandes complejos de segunda residencia de elevada calidad de la Val de Aran o Cerdanya, relacionado con los servicios a las viviendas en relación al mantenimiento de jardines, piscinas comunitarias o la propia limpieza de las viviendas. También se crean empleos en comercios y servicios durante las temporadas de afluencia turística. Si bien esta es una tendencia positiva como norma general, con mayor frecuencia se está tornando negativa, debido a que muchos ayuntamientos contratan cada vez más empresas ajenas al municipio para realizar los desarrollos residenciales y por lo tanto no se crean puestos de trabajo directos. Esto ocurre en bastantes municipios del área metropolitana de Barcelona como Lliçà d'Amunt y en los grandes complejos residenciales de las comarcas de montaña como en Alp. Además, muchos de los puestos de trabajo son de carácter temporal, como los puestos de trabajo de las estaciones de esquí en la temporada invernal en el Pirineo.

Un aspecto negativo, es la revalorización excesiva del precio del suelo debido a la fuerte demanda para construir segundas residencias, lo que hace no sólo aumentar el precio de la vivienda sino también del alquiler de otras viviendas e incluso este aumento se traslada a los establecimientos comerciales.

El gasto económico de la segunda residencia tiene una fase álgida en el momento de su adquisición, en forma de compra de los equipamientos de la vivienda favoreciendo, en un primer momento a las industrias y comercios locales. Las segundas residencias, incrementan el consumo de tipo turístico (transporte, actividades, compras de servicios, manutención, ocio y diversión, etc) y habitual

de las necesidades diarias aunque conforme pasa el tiempo el gasto se dispersa o incluso pierde significación en función de la frecuencia con que las familias visiten las viviendas. Además, como norma general, el gasto de los turistas residenciales suele ser mucho menor que el de los turistas tradicionales comportándose más como residentes que como turistas, ya que tampoco participan demasiado de las actividades de ocio locales.

Otra repercusión importante que tiene doble cara es la de la mejora de las rentas por la venta de parcelas o el posterior alquiler y venta de las viviendas. En un primer momento, la población local vende sus tierras a las constructoras e inmobiliarias lo cual supone, por un lado, el cese de muchas actividades tradicionales y por otra el aumento de renta de la población local y del nivel de vida. Pero una vez vendidas las tierras, las inmobiliarias, vinculadas al origen urbano de los turistas alquilan y venden a su antojo, sin contribuir apenas a la economía de las poblaciones locales o alcanzando los beneficios a pocas personas aumentando las desigualdades económicas en los municipios de segunda residencia.

En relación al sector público, señalar que las segundas residencias aportan a corto plazo importantes beneficios económicos en las finanzas municipales debido al aumento de los ingresos municipales por las licencias de obras, y a más largo plazo impuestos y tasas como el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), la recogida de basuras, etc. Estos ingresos permiten financiar infraestructuras necesarias para la población local y residente como luz, agua, basuras o alcantarillado. Esta dinámica puede convertirse en un círculo vicioso si el municipio sólo pretende desarrollarse en base a las segundas residencias.

Pero esta situación, puede traer sus inconvenientes, por ejemplo FRAGUELL i SANSBELLÓ (1994) afirma que se constata en muchos municipios un considerable porcentaje de impuestos impagados o pagados por debajo del valor real del mercado por parte de los “residenciales” (esta situación es habitual en el caso de los propietarios extranjeros que no están empadronados). El aumento del gasto para la dotación de servicios públicos se incrementa en muchas ocasiones en determinados meses al año por el hecho de la temporalidad de las visitas y por otra parte, se ha de mantener durante todo el año la mayoría de servicios pesar de que muchas viviendas están infrautilizadas y vacías la mayor parte del año.

En definitiva, las segundas residencias tienen la capacidad de introducir flujos económicos sobre el territorio a través de la compra, los puestos de trabajo asociados, etc y a la vez generar costes elevados debido a la infrautilización de viviendas y servicios.

En este contexto, a continuación se analizará la evolución del gasto presupuestario en dos municipios situados en marcos espaciales diferentes del interior de Cataluña (Pirineo y área metropolitana) pero que comparten la característica de presentar elevadas cifras relativas de segunda residencia.

2.1. Evolución del gasto de los dos municipios objeto de estudio: Alp y Lliçà d'Amunt

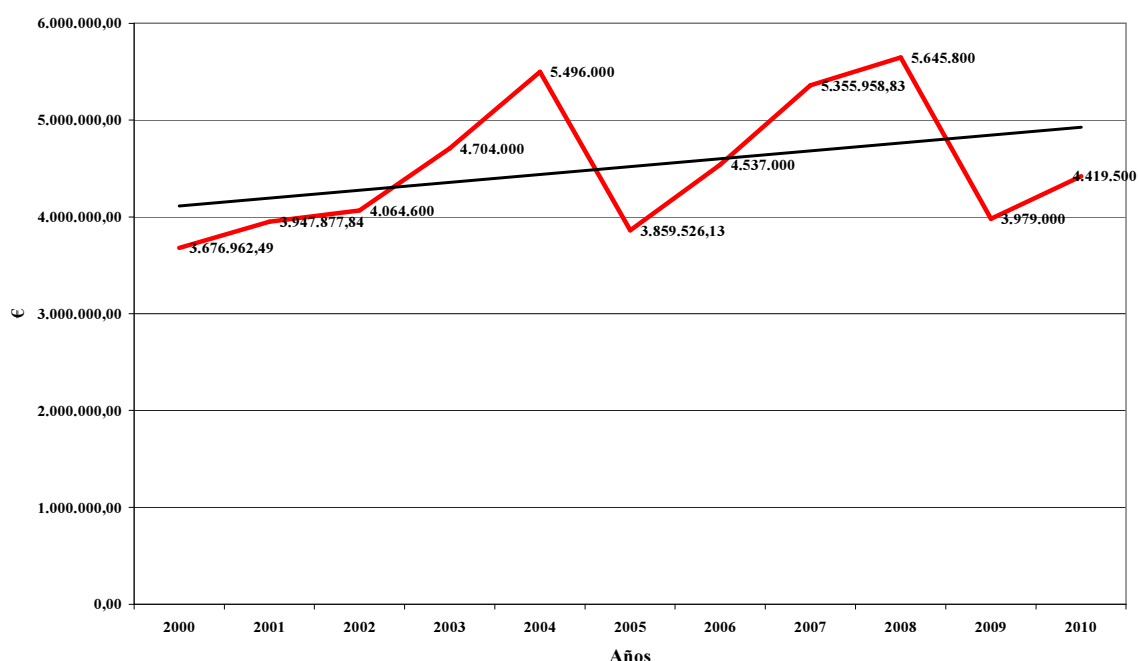
Alp

Alp es una población que en 2009 contenía una población de 1.735 personas (1.194 habitantes en 2000, un incremento del 45,3%) mientras que disponía de un parque inmobiliario en 2001 de 2.529 viviendas de las cuales 2.041 son segundas residencias (78,62% del total, 408,2 de Tasa de Función Turística Residencial). Este aumento de población puede indicar que el parque inmobiliario no se ha detenido y que el proceso de residencialización turística se ha incrementado y fortalecido pudiendo fijar más población para incrementar el tejido productivo local. Además, los desarrollos residenciales han traído consigo nuevos empadronamientos derivado de una presión fiscal menor que en los lugares de origen de los residenciales. El auge inmobiliario de la localidad desde mediados del s.XX responde al paralelo desarrollo de las estaciones de esquí cercanas (La Molina), al turismo rural y de la naturaleza y el recorte de la distancia en tiempo con la construcción de modernas vías de alta capacidad que ha acercado el Pirineo a Barcelona y área metropolitana.

El gasto presupuestario de Alp es para el año corriente de 4.419.500 € conociendo un incremento de su gasto presupuestario desde el 2000 de un 20,19% en diez años (menor que el poblacional), debido en parte a ese aumento de población a la que hay que dar servicio. Si bien este es el global, se conocen máximos de gasto en 2004 y 2008 y mínimos en el comienzo de la década, 2005 y 2009. Pero, en general se puede decir que la tendencia del gasto es alcista. Se observa, dos fases muy parecidas entre 2000 y 2005 y entre 2005 y 2009 con repunte en 2010. Las causas pueden estar en las caídas de recaudación por viviendas nuevas y también de impuestos, estas últimas razones sobre todo explicativas durante la crisis económica actual comenzada a partir de 2008, que ha parado o al menos ralentizado el parque inmobiliario en muchos destinos turísticos de montaña.

Detallando los gastos municipales por bloques se observa que son los gastos corrientes y las inversiones reales las que concentran el 72,9% del gasto local para el año 2001. Estos dos bloques se corresponden con los gastos que hace el ente local en relación a los servicios públicos en su conjunto: sanidad, educación, vivienda, urbanismo, recogida de basuras, suministro de agua, alumbrado, protección del medioambiente de montaña, etc así como las inversiones encaminadas a mejorarlos para potenciar el desarrollo del municipio (infraestructuras básicas para el suministro de agua, de electricidad, recogida de basuras, transporte, comunicaciones, etc). Si, se analiza el conjunto de la década se confirma el dato anterior del fuerte gasto para servicios públicos para una población que en muchas partes del año se reduce a la mitad o menos y estando muchas viviendas infrautilizadas a mayor parte del año al igual que gran número de servicios públicos, que estando saturados durante el período turístico, presentan una menor funcionalidad el resto del año.

Gráfico 1. Evolución del gasto de Alp entre 2000 y 2010



Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por el Ajuntament d'Alp y el Butlletí Oficial de la Província de Girona.

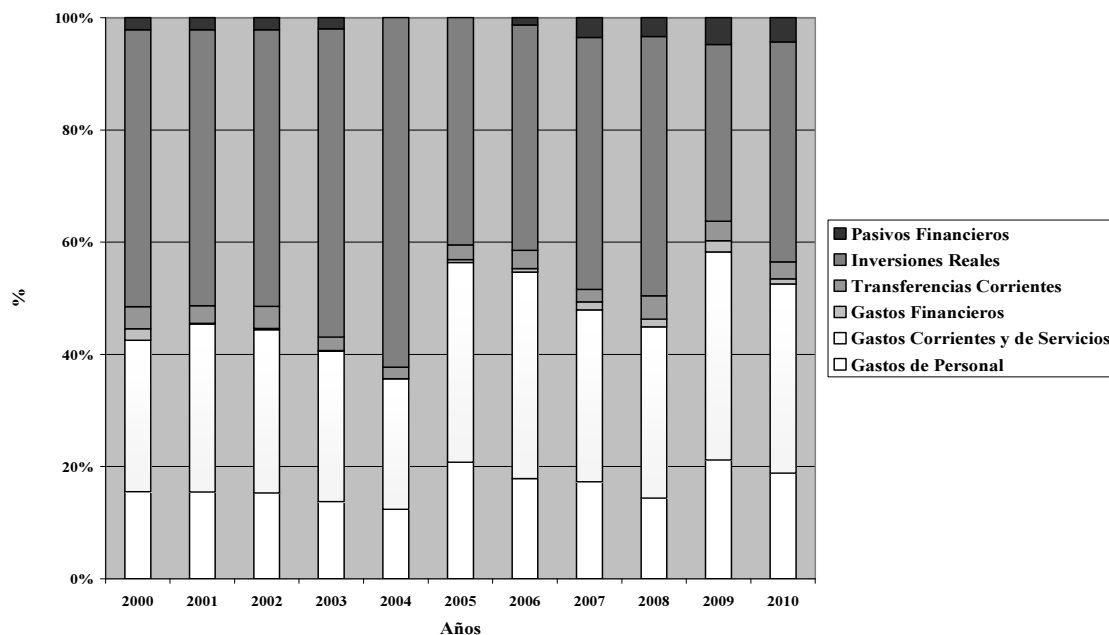
Los gastos corrientes y de servicios aumentan cada año salvo los dos últimos años pero acumulan un crecimiento del 50,3% entre 2000 y 2010. Las inversiones reales tienen una reducción del 4,4% como saldo de la década aunque se observan importantes sumas de inversiones en 2004 o 2008 en función de las necesidades del municipio, lo cual puede ser indicativo de un repunte de las viviendas secundarias para darles servicios unido a ese aumento sostenido de la población empadronada. También se observa, que en general existe más gasto en servicios básicos e inversiones durante los años en los que el turismo de las estaciones de esquí ha tenido mejores datos.

Tabla 1. Evolución del gasto detallado en euros en Alp por capítulos económicos

Alp	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Gastos de Personal	571.250	608.875	621.160	645.780	681.250	799.700	808.500	925.200	810.600	840.786	831.200
Gastos Corrientes y Servicios	991.750,23	1.182.606,23	1.182.607,23	1.262.680	1.278.420	1.375.280	1.671.105,54	1.641.700	1.722.900	1.475.800	1.491.000
Gastos Financieros	75.122	6.155	10.434	4142,25	240	20.620	26.620	75.300	80.200	80.200	41.000
Transferencias Corrientes	144.750	122.520	158.000	113816,44	111.000	101.000	149.000	119.000	233.000	138.000	132.000
Inversiones Reales	1.815.494,12	1.941.567,23	2.003.598,77	2582491	3.424.970	1.562.926,13	1.821.774,46	2.404.758,83	2.609.100	1.254.214	1.734.300
Pasivos Financieros	78.596,14	86.154,38	88.800	95090,31	120	0	60.000	190.000	190.000	190.000	190.000
Total	3.676.962,49	3.947.877,84	4.064.600	4.704.000	5.496.000	3.859.526,13	4.537.000	5.355.958,83	5.645.800	3.979.000	4.419.500

Fuente: Elaboración propia a partir de datos municipales y del Butlletí Oficial de la Província de Girona.

Gráfico 2. Porcentaje de los capítulos económicos del gasto en Alp entre 2000 y 2010



Fuente: Elaboración propia a partir de datos municipales y del Butlletí Oficial Província de Girona.

• Lliçà d'Amunt

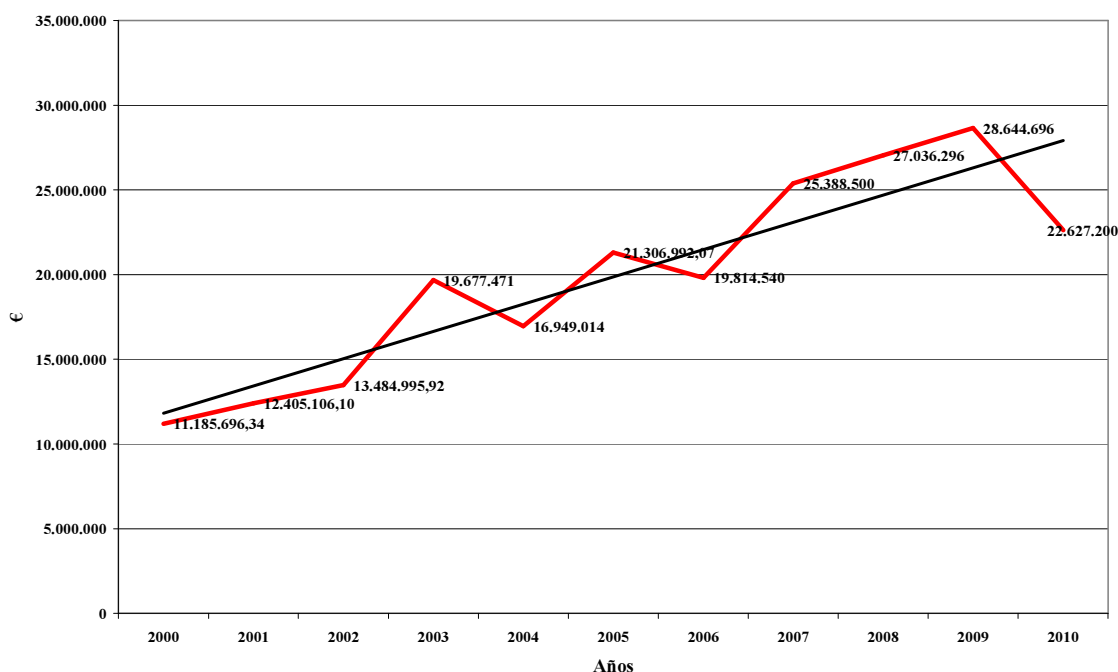
Dejando algunos de los municipios del ámbito pirenaico de especialización residencial, descendemos hasta el área metropolitana y más concretamente a Lliçà d'Amunt. Localidad de la tercera corona metropolitana caracterizada por un poblamiento de urbanizaciones difusas donde habita en torno al 80% de la población, desconectado del núcleo urbano y donde la movilidad en vehículo privado es la tónica y un núcleo central (el primitivo) que aglutina la amplia mayoría de los servicios, empresas y vida social del municipio. Por lo tanto, existe un núcleo central y una zona residencial donde cohabitan en igual proporción segundas residencias y viviendas principales. Este municipio cuenta con un parque de segundas residencias del 40%, aunque en los años 70 y principios de los 80 era superior al 70% mientras que cuenta con una Tasa de Función Turística Residencial en torno a 70, es decir, bastante elevada para situarse en el área metropolitana de Barcelona, que de promedio la tasa no alcanza el 20.

El origen de esta urbanización difusa se remonta a los 60 y 70 cuando se comenzaron a edificar importantes volúmenes de segundas residencias desconectados del núcleo tradicional. A partir de esto su población no ha parado de aumentar intensificándose este proceso a partir de los años 80 cuando muchas de las segundas residencias existentes entonces comenzaron a convertirse en viviendas principales por lo que se fijó mayor población en el marco de la expansión del radio de la movilidad obligada y de la influencia de Barcelona y su área metropolitana. Este proceso ha continuado hasta la actualidad en paralelo a una fuerte demanda de vivienda que generó una dispersión edificatoria muy

elevada contribuyendo a aumentar la masividad y extensión de las urbanizaciones. Debido a esta dinámica, la población ha conocido un importante incremento desde finales de la década de los 90, pasando de 9.595 habitantes en 2000 a 14.134 en 2010 (un incremento del 47,3%).

Esta dinámica también se ha traducido en las finanzas locales, el gasto presupuestario en 2010 es de 22.627.200 €, un gasto que se ha incrementado prácticamente en un 100% (muy superior al poblacional) en la última década a pesar de que en el último año se redujo un 22% respecto a 2009 debido en parte a la crisis económica y a la menor recaudación fiscal. La importante demanda de servicios de una población en continuo incremento que se ubica preferentemente en espacios de urbanización difusa lo cual genera un coste añadido para el municipio, se constata, entonces en un presupuesto de gasto con crecimientos muy elevados.

Gráfico 3. Evolución del gasto de Lliçà d'Amunt entre 2000 y 2010



Fuente: Elaboración propia a partir de datos municipales y del Butlletí Oficial de la Provincia de Barcelona.

Por capítulos económicos y siguiendo la tónica de los municipios anteriores, los gastos para abastecer de servicios y necesidades a la población así como las inversiones para mantenerlos y mejorarlos, concentran el 65-70% del presupuesto. Analizando el conjunto de la década, se observa como estos dos bloques tiene evoluciones semejantes como fruto del aumento de la demanda de servicios. Por otra parte, es reseñable la brusca reducción de presupuesto para el año corriente, sobre todo en lo que atañe a inversiones, un nivel de inversiones que seguramente hubiera caído también en 2009 por la crisis económica y que gracias al Plan E orientado al ente local no fue así.

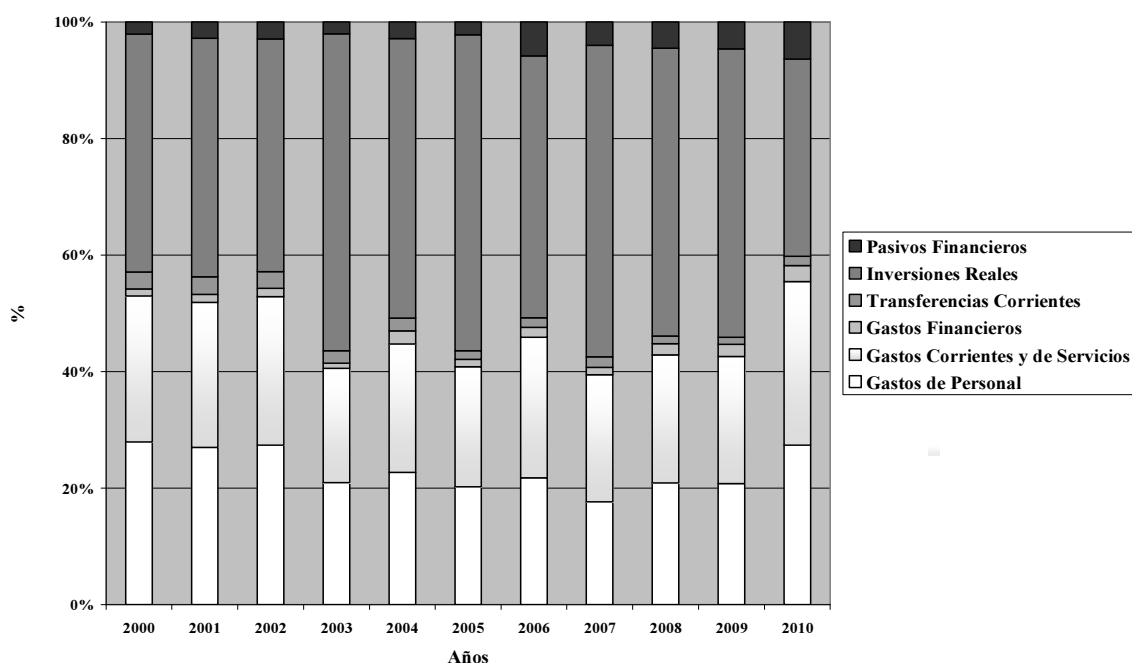
Tabla 2. Evolución del gasto detallado en euros de Lliçà d'Amunt por capítulos económicos

Lliçà d'Amunt	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Gastos de Personal	3.122.120,45	3.345.657,56	3.690.188,25	4.122.905	3.846.162	4.311.955,67	4.315.000	4.476.000	5.645.386,97	5.949.096,97	6.187.650
Gastos Corrientes y Servicios	2.800.870,76	3.090.876,10	3.433.576,14	3.851.666	3.731.237	4.385.144,76	4.780.471	5.538.350	5.943.874,82	6.243.454,82	6.348.100
Gastos Financieros	134.567,67	164.786,34	195.412,53	169.596	382.696	275.870,02	332.883	325.000	505.345,22	605.407,22	622.100
Transferencias Corrientes	325.678,89	380.908,76	385.705,53	428.180	369.370	312.340	321.410	452.300	361.265	342.283	367.050
Inversiones Reales	4.567.897,90	5.072.786,45	5.381.961,22	10.704.794	8.129.669	11.550.635,04	8.907.814	13.569.850	13.345.780,33	14.171.516,33	7.650.300
Pasivos Financieros	234.580,67	350.090,89	398.152,25	400.330	489.880	471.046,58	1.156.962	1.027.000	1.234.643,18	1.332.937,18	1.452.000
Total	11.185.696,34	12.405.106,10	13.484.995,92	19.677.471	16.949.014	21.306.992,07	19.814.540	25.388.500	27.036.296	28.644.696	22.627.200

Fuente: Elaboración propia a partir de datos municipales y del Butlletí Oficial de la Provincia de Barcelona

Del resto sólo salientar que la evolución de los gastos del personal, es muy llamativa debido a que van aumentando en consonancia con la burocratización y profesionalización de los ayuntamientos derivado del aumento del rango poblacional de este municipio alcanzando cifras que igualan a los gastos en servicios públicos.

Gráfico 4. Porcentaje de los capítulos económicos del gasto en Lliçà d'Amunt entre 2000 y 2010



Fuente: Elaboración propia a partir de datos municipales y del Butlletí Oficial de la Provincia de Barcelona.

3. A modo de conclusión

Se ha tratado de mostrar un aspecto poco atendido, hasta fecha reciente, de la actividad turística, es decir, las repercusiones que los desarrollos de segundas residencias ejercen sobre las economías locales. Los ejemplos aquí expuestos permiten conocer cuales son los bloques de gasto que consumen más recursos económicos y cual ha sido la tendencia en la última década. Como norma general,

las fracciones de gasto que conocen mayores incrementos porcentuales son el gasto en bienes y servicios (alumbrado, recogida de basuras, canalizaciones, alcantarillado, carreteras, sanidad, educación, etc) y las inversiones para mejorar esos servicios. También son estos dos bloques, los que representan una mayor fracción del gasto año tras año en todos los municipios, encontrando porcentajes entre el 60-80% en la práctica totalidad de los municipios analizados.

Por otra parte, es importante señalar que los gastos de personal y corrientes de los ayuntamientos se disparan en la mayoría de ellos, lo que indica un mayor grado de profesionalización y de burocratización.

Tras exponer los datos analizados, el gasto público de los citados municipios, está muy condicionado por las características de infrautilización de muchas de sus viviendas (recordar que el municipio con menos segundas residencias tiene en torno al 40%). Se realiza, en muchas ocasiones demasiado gasto para el uso que se hacen de esas viviendas, pero la realidad es que, los propietarios de segundas residencias demandan los mejores servicios por el simple hecho de construir su casa en ese lugar, aspecto este que en muchas ocasiones suele perjudicar a la población local a través de un progresivo aumento de los tributos municipales debido al aumento del precio del suelo y de la revalorización de la vivienda.

A partir de esto, hay que evaluar si el desarrollo turístico residencial seguido en ambos municipios ha sido el más eficiente en lo relativo a consumo de recursos. Será obligado reflexionar si se ha seguido un modelo sostenible de esta modalidad turística siendo coherente pensar que para que se considere sostenible, no debería socavar la sostenibilidad financiera de las economías locales de estos entes administrativos.

4. Bibliografía y fuentes documentales

ARGANY COMAS, I. (1984): *La segona residència a Catalunya: Dades estadístiques i localització geogràfica*. Barcelona. Direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya i Cambra Oficial de la Propietat Urbana de Barcelona.

COSTA COSTA, A (2003): "Análisis de los efectos del turismo sobre los gastos públicos locales: aplicación al caso de los municipios españoles". *XI Encuentro de Economía Pública*. 32 pp.

FRAGUELL i SANSELLÓ, R. (1994): *Turisme residencial i Territori: la segona residència a la regió de Girona*. Girona. L'Eix Editorial.

GARAY TAMAJÓN, L.A.; CÀNOVES VALIENTE, G. (2009): "El desarrollo turístico en Cataluña en los dos últimos siglos: una perspectiva transversal". *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 53, pp. 29-46.

GILI I FERNÁNDEZ, M. (2003): Las viviendas de segunda residencia. ¿Ocio o negocio?. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Universidad de Barcelona, vol. 7, 146.

GONZÁLEZ REVERTÉ, F. (2005): "La segunda residencia en Cataluña. Caracterización, impactos y retos" en MAZÓN, T.; ALEDO, A. (eds.) (2005): *Turismo residencial y cambio social: nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alacant. CAM, Obras Sociales; Fundación Frax; Universitat d'Alacant, Vicerectorat d'Extensió Universitària, pp. 73-104.

LÓPEZ PALOMEQUE, F. (1997): "La generalización espacial del turismo en Cataluña y la nueva dialéctica litoral-interior". *Dinámica litoral-interior* (2 vols). Santiago de Compostela, A.G.E. y Universidade de Santiago de Compostela, pp. 409-418.

LÓPEZ PALOMEQUE, F. (coord.) (2009): *Atlas del Turisme a Catalunya*. Barcelona. Generalitat de Catalunya, Departament d'Innovació, Universitats i Empresa.

SÁNCHEZ AGUILERA, D.; MAJORAL MOLINÉ, R.; FONT GAROLERA, J. (1999): "El turismo de segunda residencia en la Catalunya rural". *El Territorio y su imagen. Actas del XVI Congreso de Geografía de la A. G. E.* Málaga: A. G. E.; Departamento de Geografía, Universidad de Málaga, vol II, pp. 679-689.

VERA REBOLLO, F. (2005): "El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación" en *Papers de Turisme*, pp. 28.

Fuentes con dirección web

AYUNTAMIENTO DE ALP. Disponible en: <http://www.alp2500.org>

AYUNTAMIENTO DE LLIÇÀ D'AMUNT. Disponible en: <http://www.llicamunt.cat>

BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA DE BARCELONA. Disponible en: <http://bop.diba.es/>

BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA DE GIRONA. Disponible en: <http://www.ddgi.cat/bop/faces/consultaF/index.html>

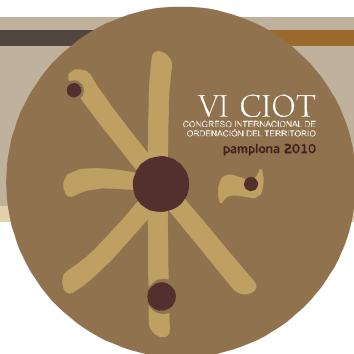
BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA DE LLEIDA. Disponible en: <http://www.diputaciolleida.cat/tramits/informacio-general/butlleti-oficialprovincia-lleida>

BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA DE TARRAGONA. Disponible en: <http://bop.altanet.org>

LÓPEZ PALOMEQUE, F. y SANCHEZ AGUILERA (Dirs.): *Atles del Turisme a Catalunya*. Barcelona, Generalitat de Catalunya. 479-486. Disponible en: <http://www.atlesturismecatalunya.cat/>

GENERALITAT DE CATALUNYA: Departament de Política Territorial i Obres Públiques: Planejament Territorial (Pla Territorial de Catalunya; Plans Territorials Parciais; Plans Directors Urbanístics; Plans Comarcals de Muntanya). Disponible en: <http://www.gencat.cat//portal/site/ptop/menuitem>

INSTITUT D'ESTADÍSTICA DE CATALUNYA (2009): Bases de datos de municipios y Fichas municipales. Barcelona, IDESCAT. Disponible en: <http://www.idescat.cat/territ/BasicTerr?TC=9>



Cambios en el modelo de crecimiento en la provincia de Alicante a la luz de los últimos datos Corine Land Cover del año 2006

Eric GIELEN

(Profesor Colaborador. Departamento de Urbanismo, Universidad Politécnica de Valencia, Camino de Vera s/n, 46022 Valencia, España)

José Sergio PALENCIA JIMENEZ

(Profesor Asociado. Departamento de Urbanismo, Universidad Politécnica de Valencia, Camino de Vera s/n, 46022 Valencia, España)

1. INTRODUCCIÓN

En 2009 se publicó por parte de la Agencia Europea de Medio Ambiente los últimos datos de ocupación del suelo. Estos datos vienen así a completar una interesantísima serie histórica sobre los cambios en la ocupación del territorio desde 1987 a 2005.

Los datos publicados en el año 2000, junto a los anteriores del año 1987, dieron mucho que hablar ya que era la primera vez que se disponía de una base de datos homogeneizada y completa sobre toda Europa que permitía así cuantificar los procesos de transformación del territorio. Así pues, la novedad de la herramienta Corine Land Cover y seguramente su interés, hizo que numerosos trabajos analizaran aquel periodo transcurrido entre la primera y segunda base de datos. Todos ponían en evidencia la voracidad del proceso urbanizador, destacando el proceso ocurrido en el litoral mediterráneo español: algunos hablaron de “tsunami urbanizador” en litoral mediterráneo español (GAJA, 2008), Greenpeace planteaba un diagnóstico muy crítico con la situación de nuestras costas en su informe anual del año 2005 (“Destrucción a Toda Costa”) e incluso el Parlamento Europeo emitió dos informes (Informe Fourtou¹ y Informe Auken²) en los cuales entre otras cosas manifestaba su preocupación por el daño paisajístico producido.

Seis años después, los nuevos datos del Corine Land Cover 2006³ proporcionaron una nueva imagen del territorio que permitirá comprobar si las

¹ INFORME del Parlamento Europeo, 2004/2208, sobre las alegaciones de aplicación abusiva de la LRAU y sus repercusiones para los ciudadanos europeos.

² INFORME del Parlamento Europeo, 2008/2248, sobre el impacto de la urbanización extensiva en España en los derechos individuales de los ciudadanos europeos, el medio ambiente y la aplicación del Derecho comunitario, con fundamento en determinadas peticiones recibidas.

³ CLC2006 se obtiene en España a partir de una imagen satélite del año 2005. El proceso de identificación, digitalización y validación por parte de las autoridades europeas que se dilatan mucho los plazos y que tan solo 4 años después se pueda disponer de los datos oficiales publicados.

tendencias identificadas en el periodo anterior se mantuvieron o si por el contrario se vieron alteradas.

La ponencia que aquí se presenta pretende analizar las características del crecimiento del suelo artificial en el periodo 2000-2005 en contra partida del diagnostico planteado para el periodo anterior. Además, resulta especialmente interesante el análisis de estos últimos datos ya que proporcionan información sobre los usos del suelo justo antes de la debacle inmobiliaria y la crisis financiera actual, que tanta huella está dejando en el territorio.

Concretamente, se intenta caracterizar la estructura del crecimiento producido entre 2000 y 2005 en el Área Funcional de Alicante- Elche. Este ámbito territorial pertenece como ya es sabido a una de las provincias del litoral español cuyo modelo turístico de sol y playa llevó a una urbanización desmedida del litoral y a una promoción desorbitada de apartamentos y de viviendas de segunda residencia de poca calidad. Sin embargo, a la luz de nuestros primeros trabajos sobre el periodo 2000-2005, aunque el crecimiento del suelo artificial siguió con mucha fuerza, lo hizo con una estructura muy diferente: otro modelo de ciudad o tejido urbano parecía desdibujarse. La ponencia pretende demostrar que en este segundo periodo que abarca la base de datos Corine Land Cover aparecen indicios de un cambio de modelo de crecimiento. Las causas, apenas esbozadas en este papel, serán objeto de futuras investigaciones.

2. LA PRODUCCIÓN DE SUELO ARTICIAL EN LA COMUNIDAD VALENCIANA ENTRE 1987 Y 2005

Desde el año 1990, la Agencia Europea de Medio Ambiente publica datos de ocupación del suelo a través del proyecto Corine Land Cover. En el año 2009, son ya tres las bases de datos que existen del territorio europeo: CLC1990, CLC2000 y CLC2006.⁴

Analizando estos datos para la Comunidad Valenciana, es evidente que el suelo artificial no ha parado de crecer desde el año 1987. Una primera aproximación a estos cambios de ocupación del suelo se pudo realizar con la publicación de la segunda base de datos en el año 2000. Entonces, España se situaba junto a Holanda, Portugal e Irlanda en el grupo de cabeza en cuanto a incremento de suelo artificial (EEA, 2006), con un aumento más importante en las comunidades autónomas de Murcia, C. Valenciana, Madrid, Navarra y Baleares que superaban el valor de 40% de crecimiento de la superficie artificial (OSE, 2006). En España, a nivel provincial, Alicante contaba con uno de los más altos incrementos netos de superficie artificial (más del 66%).

⁴ El ámbito temporal de las bases de datos varía según los estados miembros: CLC1990 (entre 1986 y 1998), CLC2000 (+/- 1 año), CLC2006 (+/- 1 año). En el caso de España, los años respectivos son 1987, 2000 y 2005.

Con los datos del Corine Land Cover del año 2005 disponibles, se puede ahora analizar si esta tendencia se ha consolidado o si al revés se ha visto frenada. Para ello, se calcula la superficie de nuevo suelo artificial producido al año y la tasa de crecimiento anual acumulado (r), según la fórmula siguiente:

$$S^{t+a} = S^t * (1+r)^a \Rightarrow r = \sqrt[a]{\frac{S^{t+a}}{S^t}} - 1$$

Siendo:

S^t = Superficie instante t (=Superficie inicio período)

S^{t+a} = Superficie instante t+ a (= Superficie final período)

a = número de años del período.

Los resultados de las tablas 1 y 2 muestran una cierta continuidad en la tasa de crecimiento anual del suelo artificial a nivel de la Comunidad Valenciana, aun cuando sea a la baja. En el caso de las provincias de Castellón y Valencia, la tasa de crecimiento es mayor en el segundo periodo, destacando Castellón donde la superficie de nuevo suelo artificial duplica la cifra registrada en el periodo 1987-2000. Sin embargo, en la provincia de Alicante, el año 2000 parece marcar un punto de inflexión ya que el ritmo de crecimiento parece frenarse: su tasa de crecimiento se redujo en el segundo periodo, a pesar de registrar unos valores absolutos similares en todos los periodos (lo cual se explica teniendo en cuenta que el stock inicial era más importante).

	Suelo artificial (ha)			Producción anual de suelo artificial (ha)		
	1987	2000	2005	entre 1987 y 2000 (a=14 años)	entre 2000 y 2005 (a=5 años)	entre 1987 y 2005 (a=19 años)
Prov. Alicante	30.44 2	50.701	57.948	1.447	1.449	1.448
Prov. Castellón	10.29 1	15.830	19.865	396	807	504
Prov. Valencia	35.93 3	50.071	57.201	1.010	1.426	1.119
Comunitat Valenciana	76.66 6	116.60 1	135.01 4	2.852	3.683	3.071

Tabla 1: Superficie total y producción anual de suelo artificial en la Comunidad Valenciana (Elaboración propia a partir de datos del CLC, EEA)

	Tasa de crecimiento anual acumulado		
	entre 1987 y 2000 (a=14 años)	entre 2000 y 2005 (a=5 años)	entre 1987 y 2005 (a=19 años)
Prov. Alicante	3,71%	2,71%	3,45%
Prov. Castellón	3,12%	4,65%	3,52%
Prov. Valencia	2,40%	2,70%	2,48%
Comunitat Valenciana	3,04%	2,98%	3,02%

Tabla 2: Tasa de crecimiento anual acumulado en la Comunidad Valenciana (Elaboración propia a partir de datos del CLC, EEA)

3. CAMBIO EN LA ESTRUCTURA DEL CRECIMIENTO ENTRE LOS PERIODOS 1987-2000 Y 2000-2005

El número de **viviendas** construidas al año, tal y como aparece en la figura 1, empieza a crecer de manera considerable en el año 1997, llegando a su máximo en la Comunidad Valenciana en 2006 con 92.570 viviendas construidas en edificación de nueva planta y en 2004 en el caso de la provincia de Alicante con 44.092 viviendas. Comparando el comportamiento de las tres provincias, Alicante parecía ya tocar techo a partir del año 2000, mientras que Castellón y Valencia, sobre todo, sigue con una tendencia al alza hasta 2006. A partir de entonces, la caída en picado que se puede ver en la figura 1 refleja perfectamente los efectos de la crisis financiera actual.

Comparando los dos periodos⁵, durante los cinco años entre 2000 y 2005 se ha construido el mismo número de viviendas en edificación de nueva planta que en los 9 años que transcurrieron entre 1992 y 2000, así pues se duplicó la media anual entre el primer periodo y el segundo, situándose en 38.059 y 75.573 viviendas al año respectivamente para la Comunidad Valenciana y en 20.241 y 40.070 viviendas al año en la provincia de Alicante.

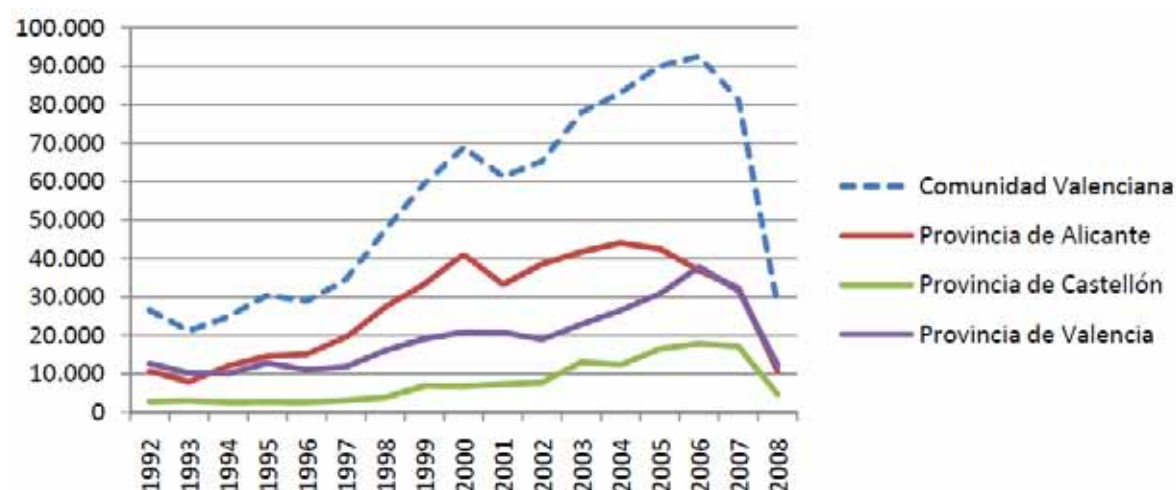


Figura 1: Evolución del número de viviendas construidas en edificación de nueva planta (Elaboración propia a partir de datos del IVE a partir de M. Fomento y M. Vivienda)

Estos datos de nueva vivienda junto a una tasa de crecimiento del suelo artificial que no parece haber aumentado sino más bien al contrario (sobre todo en la provincia de Alicante), tal y como se ha demostrado en el capítulo anterior, hace pensar en que debe de haberse producido un cambio importante en la estructura de crecimiento del suelo artificial o dicho de otra manera en el tipo de tejido urbano (densidad) que se consolidó en el periodo 2000-2005.

El estudio de la evolución de la **población** parece indicar algo parecido. Desde el año 1987 la población de la Comunidad Valenciana no ha dejado de crecer (salvo en 1990 y 1995 cuando bajó ligeramente). Sin embargo, a la vista de la figura 2, el mayor crecimiento de la población en el conjunto de la Comunidad Valenciana parece producirse a partir del año 2000, especialmente en la provincia de

⁵ Los datos más antiguos del Ministerio de Fomento son de 1992, por lo que no se ha podido completar la serie histórica hasta 1987.

Alicante. Este crecimiento de población mayor junto a una tasa de crecimiento de suelo artificial que incluso llega a bajar, constituye un nuevo indicador de que, salvo cambios sociales que hayan tenido efectos sobre el tamaño medio del hogar, la estructura del crecimiento cambió entre 1987-2000 y 2000-2005 hacia un modelo de ciudad más compacto y más denso.

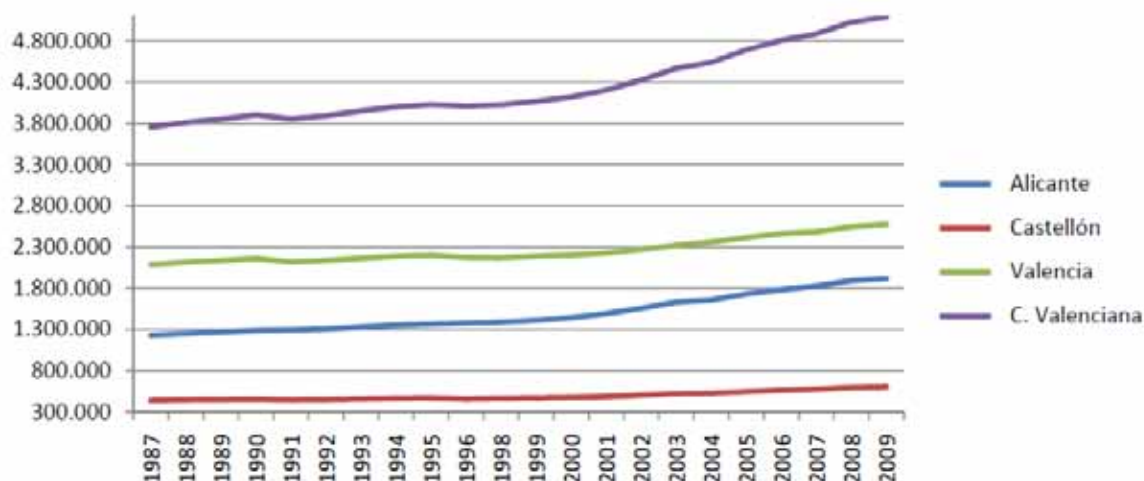


Figura 2: Evolución de la población en la Comunidad Valenciana y sus provincias
(Elaboración propia a partir de datos de la serie de población del padrón municipal del INE)

De hecho, el análisis de la **estructura del crecimiento** y su evolución entre el año 1987 y 2005 reafirma esta idea de que se produce un cambio en el modelo de producción de suelo urbanizado. Tal y como se puede ver en la figura 3, entre 1987 y 2000, en la Comunidad Valenciana, 36% del nuevo suelo artificial se correspondía con tejido urbano discontinuo, mientras que en la provincia de Alicante alcanzaba 46%. En el periodo siguiente, entre 2000 y 2005, disminuyó el crecimiento del tejido urbano discontinuo (pasando a 13% y 25%, respectivamente) y aumentó la proporción de nueva superficie de suelo artificial dedicado al tejido urbano continuo (pasando de 5 a 11% y 5 a 9%, respectivamente). Entre 2000 y 2005, se produce pues un cambio en el modelo de ciudad construida, privilegiando el tejido urbano continuo de mayor densidad y menos disperso en el territorio que el tejido urbano discontinuo.

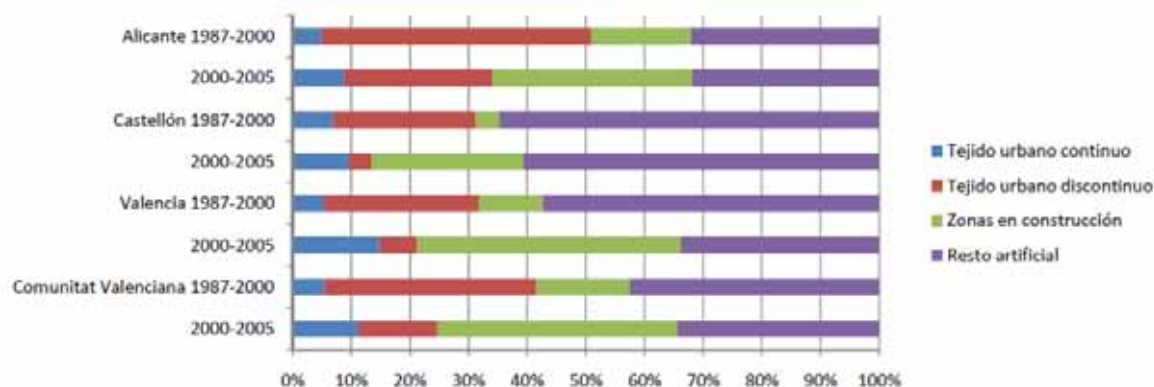


Figura 3: Comparativa en la estructura del crecimiento en los periodos 1987-2000 y 2000-2005
(Elaboración propia a partir de datos del CLC, EEA)

En la estructura del crecimiento de suelo artificial en el periodo 2000-2005 existe un porcentaje ocupado por zonas en construcción más importante. En este momento, con la imagen del territorio en una fecha fija derivada de la base de datos CLC que tenemos, no se puede conocer el destino de este suelo (tejido urbano continuo, tejido urbano discontinuo, zonas industriales o comerciales, redes viarias, ferroviarias y terrenos asociados, aeropuertos, etc.), parece como si estas zonas en construcción hubieran quedado congeladas. En futuros trabajos será imprescindible determinar el devenir de esta superficie.

4. HACIA UN CRECIMIENTO MENOS FRAGMENTADO Y MÁS DENSO EN EL ÁREA FUNCIONAL DE ALICANTE

A la vista de los datos anteriores, el crecimiento del sistema urbano en la provincia de Alicante parece responder a un nuevo modelo de ocupación del territorio. La estructura de este crecimiento está caracterizado por un tejido urbano más compacto, menos disperso, en contrapunto a la expansión “descontrolada” del tejido urbano discontinuo que se produjo entre el año 1987 y 2000.

Cuatro ámbitos territoriales de la provincia de Alicante definidos en la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana⁶ registraron entre 1987 y 2000 tasas de crecimiento anual acumulado del tejido urbano discontinuo superior a 4%. Sin embargo, de entre ellas, es el Área Funcional de Alicante-Elche⁷ que muestra los síntomas más evidentes de un cambio de modelo de crecimiento. Estos son:

1. Una tasa de crecimiento de suelo artificial que se reduce en el último periodo (tabla 3),
2. Una disminución considerable en el periodo 2000-2005 en el crecimiento del tejido urbano discontinuo a favor del urbano continuo (en la tabla 4 y 5, pasan de 4,7 a 0,7% y de 0,6 a 1,5%, respectivamente),
3. Una población que ha crecido 33% entre 1991 y 2008 pasando de 570.029 a 759.120 habitantes, con un crecimiento en el periodo posterior al año 2000 que se duplica,
4. Un número de viviendas de nueva planta construidas anualmente entre 2000 y 2005 que duplica las correspondientes entre 1992 y 2000 (10.446 por 5.677 viviendas al año).

Suelo artificial	Tasa de crecimiento anual acumulado		
	1987-2000	2000-2005	1987-2005
Área funcional Alicante-Elche	3,7%	2,1%	3,3%

⁶ Actualmente en proceso de información pública y pendiente de su aprobación (<http://www.cma.gva.es/web/indice.aspx?nodo=58253&idioma=C>, última consulta el 14/09/2010)

⁷ Forman el área funcional los siguientes municipios: Agost, Aigües, Alacant, Busot, Crevillent, El Campello, Elx, la Torre de les Maçanes, Mutxamel, Sant Joan d'Alacant, Sant Vicent del Raspeig, Santa Pola, Tibi y Xixona

Alcoy	3,8%	3,7%	3,8%
Benidorm	2,0%	3,2%	2,3%
Dénia - Jávea	1,7%	1,2%	1,6%
Elda	6,0%	3,7%	5,4%
Vega Baja	6,0%	3,9%	5,5%

Tabla 3: Tasa de crecimiento anual del suelo artificial por áreas funcionales en la provincia de Alicante

Tejido urbano continuo	Tasa de crecimiento anual acumulado		
<i>Área funcional</i>	<i>1987-2000</i>	<i>2000-2005</i>	<i>1987-2005</i>
Alicante-Elche	0,6%	1,5%	0,8%
Alcoy	1,1%	0,4%	0,9%
Benidorm	0,0%	2,8%	0,7%
Dénia - Jávea	0,4%	1,5%	0,7%
Elda	1,5%	0,9%	1,3%
Vega Baja	1,1%	4,8%	2,0%

Tabla 4: Tasa de crecimiento anual del tejido urbano continuo por áreas funcionales en la provincia de Alicante

Tejido urbano discontinuo	Tasa de crecimiento anual acumulado		
<i>Área funcional</i>	<i>1987-2000</i>	<i>2000-2005</i>	<i>1987-2005</i>
Alicante-Elche	4,7%	0,7%	3,6%
Alcoy	4,0%	1,7%	3,4%
Benidorm	1,9%	3,2%	2,2%
Dénia - Jávea	1,4%	1,6%	1,5%
Elda	6,6%	2,6%	5,6%
Vega Baja	5,6%	6,2%	5,8%

Tabla 5: Tasa de crecimiento anual del tejido urbano discontinuo por áreas funcionales en la provincia de Alicante

En el ámbito de Alicante-Elx, el periodo 2000-2005 presenta un crecimiento diferente que el periodo 1987-2000. El suelo artificial crece a un ritmo inferior (a excepción de las zonas en construcción, entre las cuales se encuentra los terrenos de la nueva autopista AP-7, que suma una superficie muy importante). El análisis de la estructura espacial de este crecimiento (figura 4) también muestra indicios de un cambio de modelo. Después de un primer periodo caracterizado por un modelo de ocupación muy intensivo y disperso, el crecimiento se realiza de manera menos fragmentado rellenando los espacios intersticiales dejados libres en el periodo de más expansión urbanística.

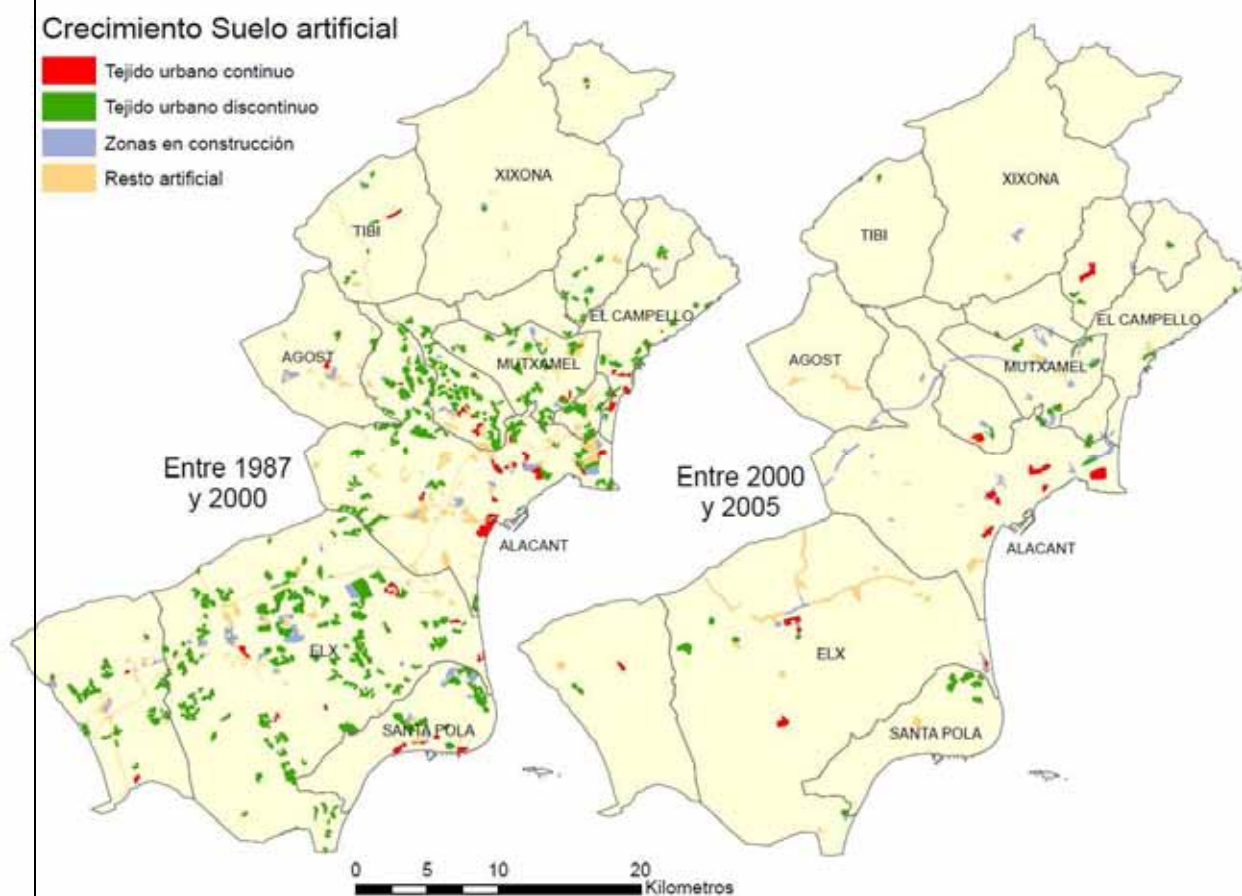


Figura 4: Crecimiento del suelo artificial desde 1987 a 2005 (Elaboración propia, datos CLC, EEA)

Por otro lado, la dispersión del suelo urbanizado en el conjunto del ámbito parece disminuir, tanto en cuanto al número de fragmentos⁸, como al índice de fragmentación⁹ (figura 5).

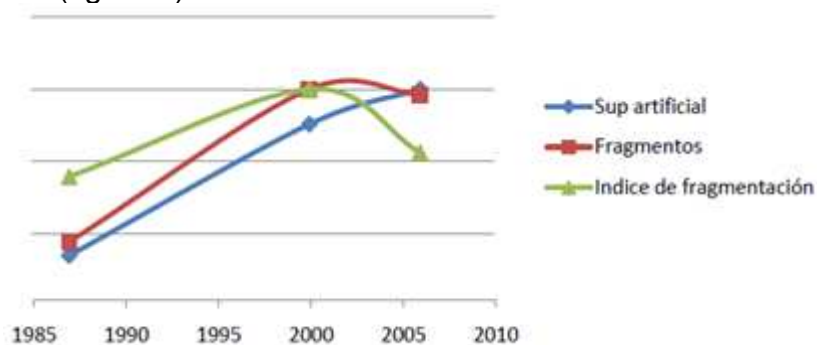


Figura 4: Evolución de indicadores de fragmentación

⁸ Un fragmento se corresponde con aquel polígono que represente un área urbanizada no contigua a otra

⁹ Índice de fragmentación (definido en MARMOLEJO, 2008)

$$Frag_i = -1 \sum_{j=1}^n \{P_{ij} [Ln(P_{ij})]\}$$

Donde i es el territorio, j es el fragmento y P_{ij} es la Sup_{ij} / Sup_i

(Elaboración propia, datos CLC, EEA)

Adicionalmente, la distribución espacial de las operaciones de transformación sigue un patrón que parece también cambiar entre los dos periodos. En este sentido se intentó caracterizar las transformaciones en función de su centralidad o posición relativa con el litoral y los dos centros de polaridad del ámbito (Alicante y Elche). Para ello se definió cinco coronas de 5 km de distancia, calculada como distancia media a la costa y a los núcleos de Alicante y Elche.

La figura 5 muestra la estructura espacial del crecimiento de suelo artificial en los dos periodos. Aunque en términos globales el patrón no se modifica significativamente, aparecen ciertos indicios de cambio: el crecimiento que busca mayor centralidad ya que, entre 2000 y 2005, 85% del crecimiento se realizó a menos de 10 km mientras que esta cifra en el periodo anterior tan solo era del 72%.

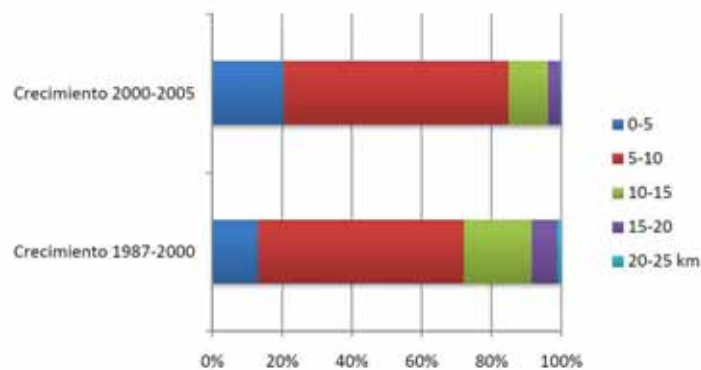


Figura 5: Evolución en la centralidad del crecimiento del suelo artificial
(Elaboración propia, datos CLC, EEA)

Analizando los distintos usos artificiales, la estructura del crecimiento cambia entre los dos periodos. En la figura 6 aparecen ciertos elementos de este cambio de modelo:

1. El crecimiento es menor en las 2º, 3º y 4º coronas, mientras que se mantiene igual en la primera,
2. Disminuye la transformaciones a tejido urbano discontinuo, sobre todo en las franjas comprendidas entre 5 y 15 km,
3. Aumenta sensiblemente la construcción de tejido urbano continuo en los 15 primer kilómetros y más aun en la corona de mayor centralidad.
4. Las zonas en construcción y resto de suelo artificial (zonas industriales, infraestructuras, zonas verdes, instalaciones deportivas, etc.) ocupan más de la mitad del crecimiento ocurrido en la franja 5-10 km. Esta superficie se corresponde en su mayoría con tramos de la nueva Autopista de Circunvalación de Alicante que está abierta al tráfico desde el pasado 11 de diciembre de 2.007, en conexión con la AP 7 de Alicante y que se empezó a construir en el año 2004.



Figura 6: Estructura espacial del crecimiento anual en los periodos 1987-2000 y 2000-2005. (Elaboración propia, datos CLC, EEA)

Finalmente, como resultado de este proceso de transformación, la figura 7 pone de manifiesto como en el Área Funcional de Alicante-Elche el índice de fragmentación del suelo artificial se reduce entre el año 1987 y 2005 propiciando un modelo de ocupación del territorio más continuo y con mayor polaridad en torno a la costa y los dos centros de polaridad.

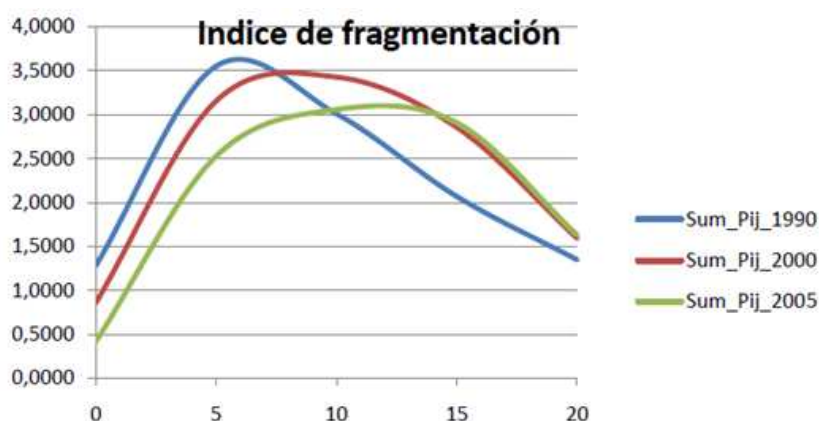


Figura 7: Evolución del índice de fragmentación entre 1987 y 2005 en función de la distancia a los puntos de máxima polaridad. (Elaboración propia, datos CLC, EEA)

5. CONCLUSIONES

Los nuevos datos del proyecto Corine Land Cover nos facilitan una nueva imagen actualizada de cómo se configuraba el territorio en el año 2005. Permiten sobre todo completar el análisis iniciado a principio de esta década con la publicación de los primeros datos sobre los cambios de ocupación del territorio en el periodo 1987 y 2000. Ahora se dispone de una nueva imagen fija del territorio y de una segunda base de datos sobre cambios de usos del suelo, esta vez entre el año 2000 y 2005.

Sin embargo, aún cuando constituye una información interesante, y de cara a futuras investigaciones, la base de datos Corine Land Cover utilizada plantea una serie de limitaciones o problemas que habrá que corregir con otras fuentes de información: primero, la escala 1:100.000 constituye una limitación importante para analizar el tejido urbano, segundo, las fechas seguramente no son las más

idóneas para estudiar las distintas etapas del crecimiento urbanístico en la Comunidad Valenciana y tercero, la categoría de “zonas en construcción” en el suelo artificial, con una superficie considerable en 2005 tiene una definición demasiado amplia. Por desgracia, gran parte de estas zonas en construcción forman parte ahora del paisaje urbano resultante de la crisis inmobiliaria que se inició al poco tiempo.

Aún así, el análisis realizado en esta ponencia permite afirmar que en la provincia de Alicante y de manera más específica en el Área Funcional de Alicante-Elche se produce, durante el periodo 2000-2005, un cambio en el modelo de crecimiento del suelo artificial. Aunque se sigue transformando el territorio con tasas muy elevadas, ya no se hace con la misma voracidad y el mismo patrón, a pesar de seguir registrando una tendencia claramente positiva tanto en lo que se refiere a la población como la producción de viviendas.

El diagnóstico es el siguiente:

- El estudio de las tasas de crecimiento revela una tendencia a la contención: se urbaniza menos,
- El estudio de la estructura del nuevo suelo artificial revela que el tejido urbano ya no tiene la misma configuración: después de un periodo en el que el crecimiento era debido principalmente de nuevas superficies de tejido urbano discontinuo, la tendencia se invierte y el tejido urbano continuo prevalece sobre el tejido urbano discontinuo, por lo que el nuevo modelo es más compacto,
- El estudio de la estructura espacial del crecimiento, aunque solo sea en una primera aproximación, apunta a otro cambio de modelo: los nuevos crecimientos de tejido urbano son contiguos a los núcleos ya consolidados, reduciendo así la dispersión del crecimiento en el territorio.

La etapa 1987-2000 se caracteriza por una expansión desmesurada del suelo artificial, particularmente del tejido urbano discontinuo, dando lugar a un modelo de ocupación extensivo y disperso. Por el contrario, el crecimiento en la etapa 2000-2005 parece más racional, rellenando los espacios intersticiales y dando más continuidad y compacidad al modelo.

Aunque en este momento nos resulta prematuro avanzar explicaciones a este cambio de modelo, se puede citar distintos factores o variables que convendría estudiar con más detalle. Existe primero algunos de índole económico como la evolución de los costes de urbanización y el diferencial que existe entre el suelo residencial intensivo y extensivo, que hace más caro el tejido urbano discontinuo; o el precio de la vivienda nueva que desde 1995 no ha parado de subir (tal y como aparece en la figura 8).

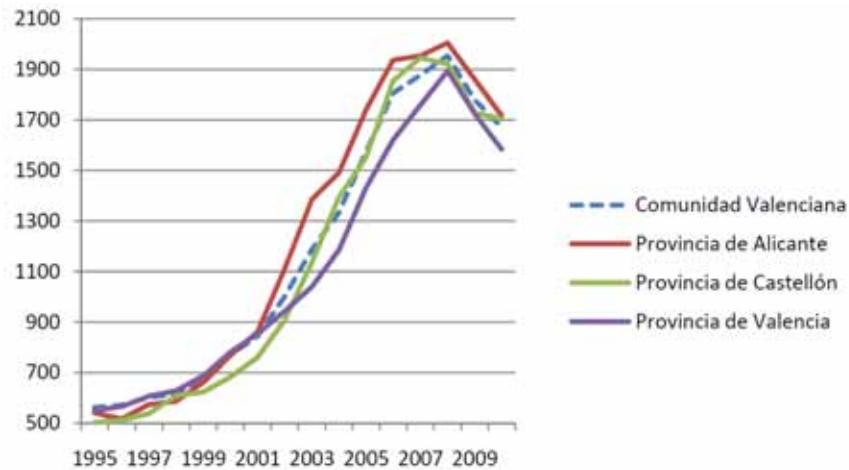


Figura 8: Evolución del precio del m2 de vivienda libre nueva

Otro factor explicativo pasa por situar los dos periodos en su contexto histórico y económico: el primer periodo 1987-2000 del Corine Land Cover abarca dos momentos de fuerte expansión económica: una primera etapa conocida como el 1º Boom Inmobiliario (1986-1990) y una segunda etapa que empieza en 1994 con la aprobación de una nueva ley urbanística¹⁰ cuyos efectos sobre la producción de suelo urbanizado han sido espectaculares, especialmente en el ámbito territorial estudiado por el modelo turístico desarrollado. El segundo periodo 2000-2005 culmina la etapa de “la década prodigiosa” del urbanismo español (BURRIEL, 2008) con un incremento anual en el número de viviendas construidas y en el precio de la vivienda nunca visto antes. Además, obviamente, el análisis no sería completo sin considerar el marco normativo y estudiar las repercusiones de las sucesivas regulaciones urbanísticas habidas en la Comunidad Valenciana.

¹⁰ Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

BIBLIOGRAFÍA

BURRIEL, Eugenio L. (2008): La "década prodigiosa" del urbanismo español (1997-2006). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona, 2008, vol. XII, núm. 270 (64).

EEA (2006): *Land accounts for Europe 1990–2000, Towards integrated land and ecosystem accounting*. EEA, Report No 11/2006.

EEA (2006): *Urban sprawl in Europe. The ignored challenge*. EEA. Report N° 10/2006.

EEA (2007): *CLC2006 technical guidelines*, EEA, Technical report N° 17/2007.

GAJA I DÍAZ, Fernando (2008). El "tsunami urbanizador" en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2008, vol. XII, núm. 270 (66).

GREENPEACE (2005): *Destrucción a Toda Costa*. Informe 2005.

GUAITA, N., LOPEZ, I., PRIETO F. (2008): Cambios de ocupación del suelo en España: implicaciones para la sostenibilidad. *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*, Ministerio de Vivienda, XL, 156, pp.235-259.

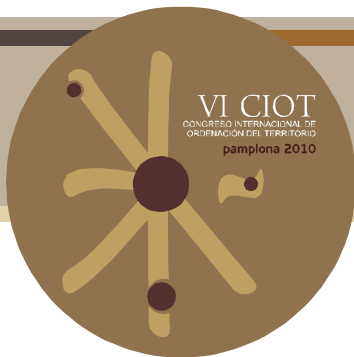
KASANKO, BARREDO, y al (2006): Are European cities becoming dispersed? A comparative analysis of 15 European urban areas. *Landscape and Urban Planning*, 77 (2006) pp. 111-130.

INDOVINA, Francesco (2007) : La ciudad de baja densidad. Lógicas, gestión y contención. Col·lecció: Estudios, Serie: Territorio, Diputació de Barcelona. 540p.

MARMOLEJO, Carlos y STALLBOHM, Mariana (2008): En contra de la ciudad fragmentada: ¿hacia un cambio de paradigma urbanístico en la Región Metropolitana de Barcelona? *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2008, vol XII, núm 270 (65).

MARTORI CAÑAS, Joan Carles (2010): Las consecuencias del boom inmobiliario. Cambios en la densidad de las metrópolis españolas, 2001-2007. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 2010, vol. XIV, nº 333

OSE (2006): *Cambios de ocupación del suelo en España. Implicaciones para la sostenibilidad*, Mundi Prensa, Madrid.



Campos de golf y operaciones vinculadas en el levante español: Causas de su espectacular crecimiento y sus efectos sobre la cohesión social

*Armando Ortuño Padilla**

*José Ramón Navarro Vera***

**(Dr. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, profesor colaborador, Área de Urbanística y Ordenación del Territorio, Universidad de Alicante)*

*** (Dr. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Catedrático de Urbanística y Ordenación del Territorio, Universidad de Alicante)*

Dirección: Universidad de Alicante, Dpto. de Geografía Humana, Apdo. Correos, 99, 03080, Alicante. E-mail: arorpa@ua.es ; jose.navarro@ua.es Teléfono: 653 58 41 52

1. OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO

En la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia existían, en junio de 2006, 31 campos de golf en funcionamiento. En ese momento se encontraban en fase de construcción, aprobación o proyecto más de 170 operaciones, la inmensa mayoría de golf-residencial con una capacidad próxima a 800.000 viviendas (Fig. 1). Esta ingente cifra hace preciso un análisis de las consecuencias territoriales, económicas, sociales y ambientales que supone la implantación en el territorio de operaciones de esta índole.

A diferencia de otros estudios en que se examinan los efectos exclusivamente de los campos de golf sobre el consumo de agua, empleo, etc., la novedad de la investigación realizada estriba en que se analiza de forma conjunta el impacto de los campos golf más las operaciones que se vinculan a ellos. Así, el objetivo último será determinar qué tipologías de campos de golf y operaciones vinculadas pueden ser recomendables para incrementar la sostenibilidad del sistema.

En esta ponencia se recogen las causas del crecimiento de estas operaciones y sus repercusiones sobre uno de los múltiples fenómenos estudiados: la cohesión social.

El desarrollo de este estudio se ha enmarcado en un convenio de investigación entre la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente y el Área de Urbanística y Ordenación del Territorio (Departamento de Geografía Humana) de la Universidad de Alicante con la

finalidad de describir, interpretar y diagnosticar las transformaciones territoriales y efectos de ese modelo de producción de suelo.

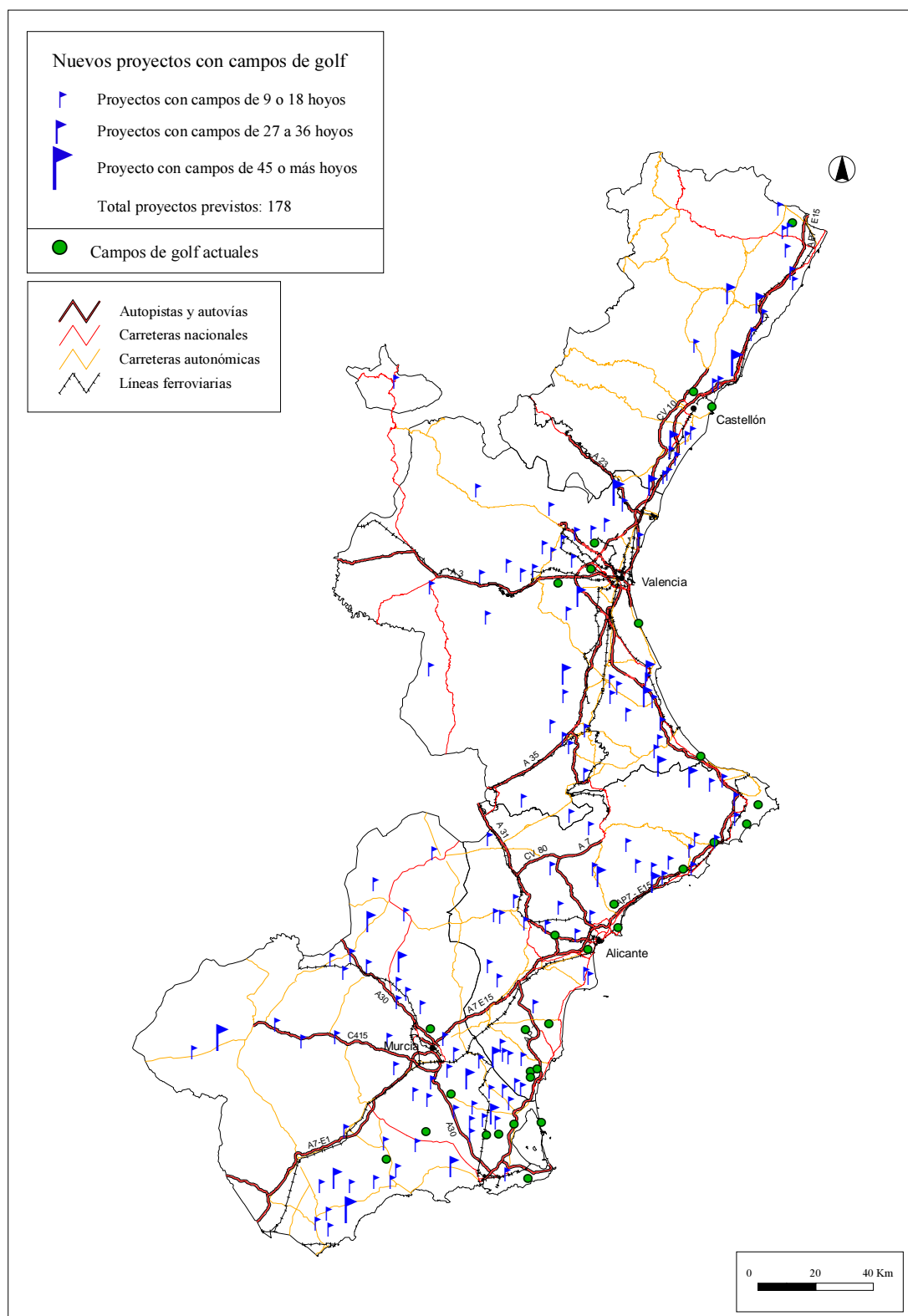


FIGURA 1: Previsiones de campos de golf: proyectados, en tramitación y en construcción. Fuente: Elaboración propia.

2. MODELO TERRITORIAL

En el estudio de la evolución del emplazamiento de los campos de golf, se detectan dos fases o generaciones en el territorio de este estudio según sean los fenómenos que lo explican y las características implícitas de cada actuación.

Los campos de golf construidos desde 1960 hasta la actualidad en la Comunidad Valenciana y en la Región de Murcia son el resultado de la introducción del golf como oferta complementaria del turismo pero también los derivados de la extensión de una nueva práctica deportiva. La localización costera y en el entorno de las Áreas Metropolitanas de las principales ciudades, es recurrente en la mayoría de los campos construidos desde la década de los sesenta/setenta. Se trata de campos mayoritariamente de gestión privada (tanto comercial como de socios) vinculados a complejos residenciales aunque también aparecen algunos de gestión pública, exentos o con resort hoteleros asociados (Figs. 2 y 3).

Sin embargo, los campos de golf previstos se caracterizan por su homogeneidad tipológica, pues la práctica totalidad están vinculados a operaciones residenciales, sin perjuicio en algunos casos de resort hoteleros adicionales. No detectándose en ninguno de los cerca doscientos, la posibilidad de la gestión pública. Además, su localización ya no responde a una ubicación preferente en la línea de costa, sino que se difunden por buena parte del territorio del interior siguiendo los principales ejes de comunicación por carretera. Las causas de este fenómeno se podrían resumir en las siguientes:

1. Accesibilidad a aeropuertos: El auge de las compañías aéreas de bajo coste ha permitido que la relación tradicional centro-periferia en las Áreas Metropolitanas merced al vehículo privado y el transporte público metropolitano, haya dado paso a una nueva relación centro-periferia, en que la primera se refiere al Centro de Europa y la segunda, en el caso de estudio, a esta zona de levante.

2. Rentabilidad del suelo: Si se analizan los beneficios por hectárea de los cultivos hegemónicos en sendas Comunidades Autónomas se advierte que los campos de golf son mucho más rentables que estos cultivos a excepción de los cultivos hortícolas bajo plástico, cuya rentabilidad es similar, y las flores y plantas ornamentales, que alcanzan una rentabilidad muy superior a los campos de golf (Fig. 4). Así, observando la localización de campos de golf en el Campo de Cartagena se aprecia cómo éstos bordean la zona de cultivo de estos regadíos intensivos, es decir, que el emplazamiento no es aleatorio sino que responde claramente a una estrategia de mercado (Fig. 5).

3. Proximidad a otros campos de golf: El habitual emplazamiento de campos de golf durante la segunda mitad del siglo XX se correspondía con las pautas de localización en base al establecimiento de áreas de influencias que, los franceses cifran, para una ratio de 38 jugadores por cada mil habitantes, en 120.000 habitantes en un radio de 30 minutos (Desse, 1994). Por el contrario, las nuevas propuestas de localización surgen muy próximas entre sí, como “cluster golfísticos”, y responden a las demandas de los jugadores que prefieren hacer recorridos por distintos campos de golf próximos, para lo cual una misma promotora oferta numerosos campos de golf con viviendas con derecho a jugar en cualquiera de estas instalaciones deportivas (Fig. 6 y 7). En realidad, estos

“trail” nacieron en Estados Unidos en los años ochenta en el estado de Alabama con el Trent Jones Golf Trail con doce campos. Sin embargo, a diferencia de los detectados en levante, los americanos suelen estar vinculados a resorts hoteleros.

4. La búsqueda de rentabilidad en el negocio inmobiliario. Además de los factores anteriormente explicados, la práctica saturación de la primera línea costera provoca que los agentes privados busquen estrategias para mantener los márgenes de rentabilidad que les proporcionaban las localizaciones en el litoral. De este modo, se constata un incremento del valor de las parcelas y viviendas a medida que están emplazadas más próximas al “green” (Fig. 8). Si a este factor se añade el hecho de que todos los campos seleccionados tienen cubierta su oferta de juego, se concluye que efectivamente es la operación inmobiliaria la que necesita al campo de golf y no al revés.

Este modelo de producción de suelo que configuran sobre el territorio las operaciones de golf-residencial lo denominaríamos Archipiélago Residencial Difuso, y se define como: grandes piezas residenciales aisladas de superficie comprendida entre 180 y 280 hectáreas, incluido el campo de golf, que normalmente es de 18 hoyos y 50 hectáreas de superficie, con capacidades de vivienda entre 2.500 y 3.500, y densidades residenciales en torno a 15 viviendas/ha. Los sectores son concebidos como Ciudades Privadas, con un cierto nivel de autonomía.

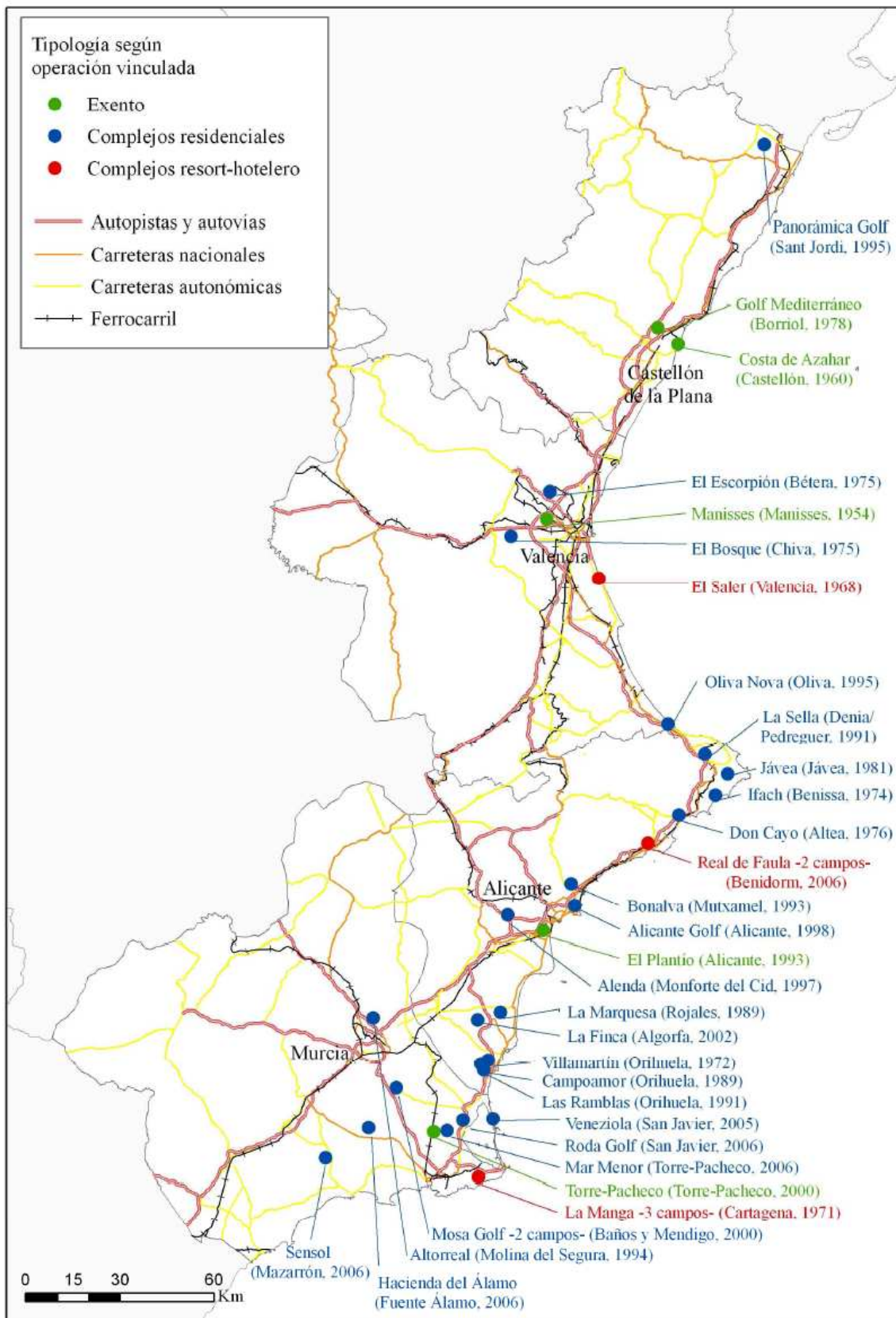


FIGURA 2: Tipologías de campos de golf según operación vinculada. Fuente: Elaboración propia.

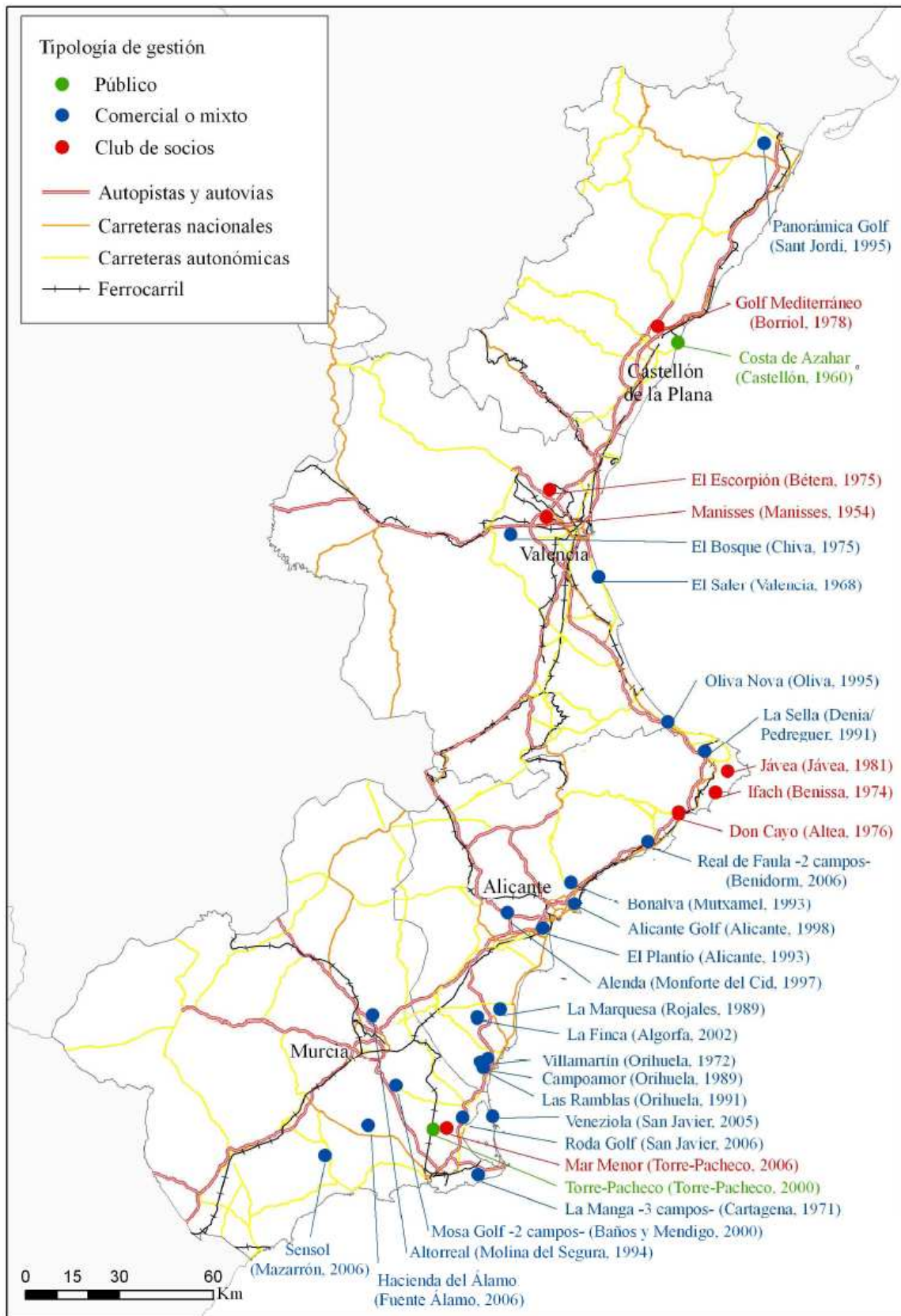


FIGURA 3: Tipologías de campos de golf según tipo de gestión. Fuente: Elaboración propia.

		Margen neto explotación (Disponibilidad empresarial) (€) / ha
Comunidad Valenciana	Arroz	1.004
	Flores y plantas ornamentales	240.000
	Patata	5.574
	Cítricos	2.557
	Uva de mesa embolsada regadío	2.090
	Uva de mesa secano	
	Viñedo vinificación	514
	Olivar secano	112
	Níspero	1.469
Región de Murcia	Pimiento California invernadero	29.650
	Tomate invernadero	
	Tomate aire libre	4.291
	Lechuga iceberg	
	Patata Media Estación	
	Albaricoque	2.960
	Melocotón	

FIGURA 4: Beneficios por hectárea de los principales cultivos agrícolas en la Comunidad Valenciana y Región de Murcia. Fuente: Elaboración propia.

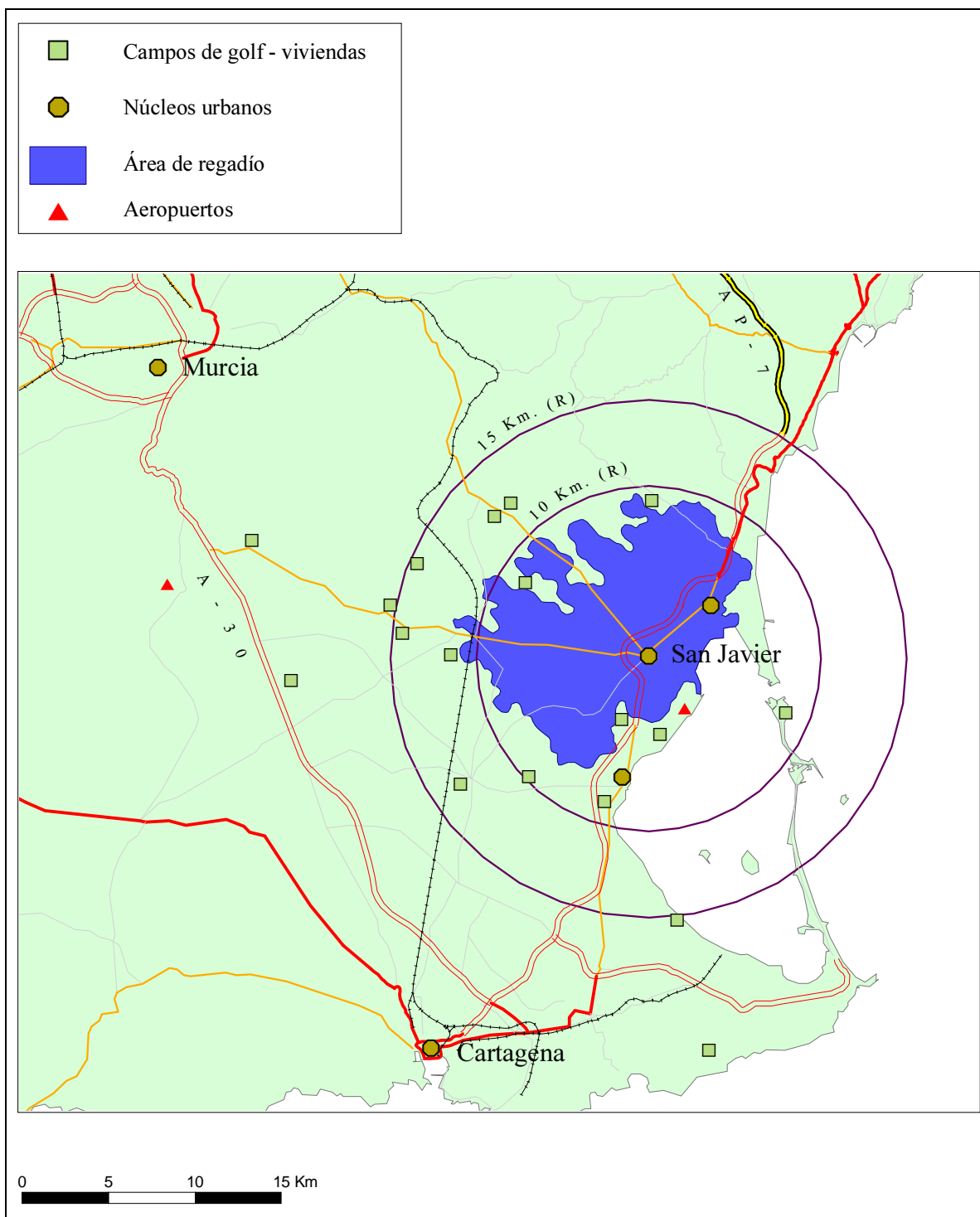


FIGURA 5: Localización de campos de golf propuestos bordeando la zona de cultivos hortícolas bajo plástico en el Campo de Cartagena. Fuente: Elaboración propia.

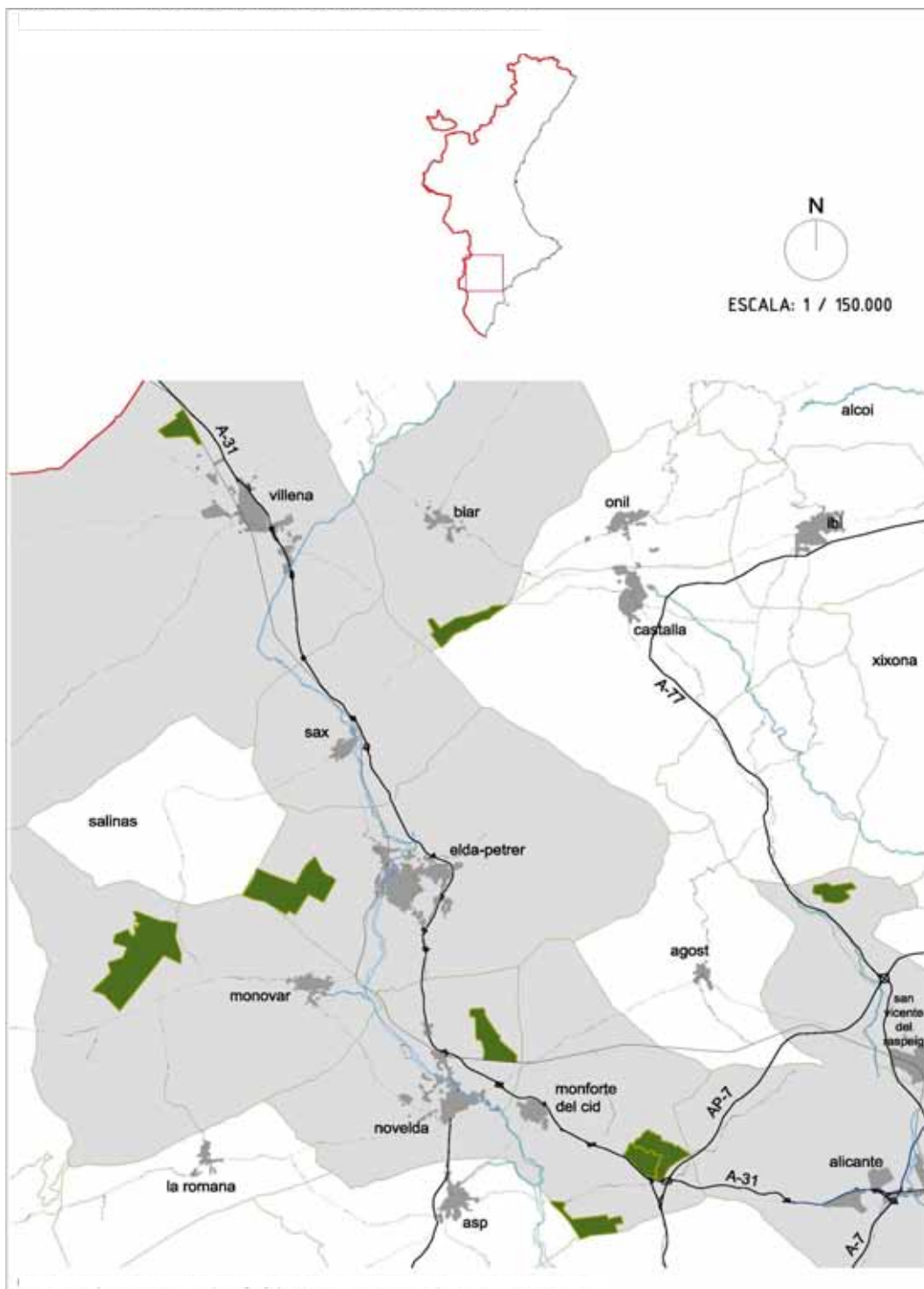


FIGURA 6: Cluster golfístico: Emplazamiento de las nuevas operaciones propuestas de golf-residencial en el entorno de Alicante y valle del Vinalopó. El número total de viviendas en el conjunto de estas operaciones es del orden de 30.000. Fuente: Elaboración propia.

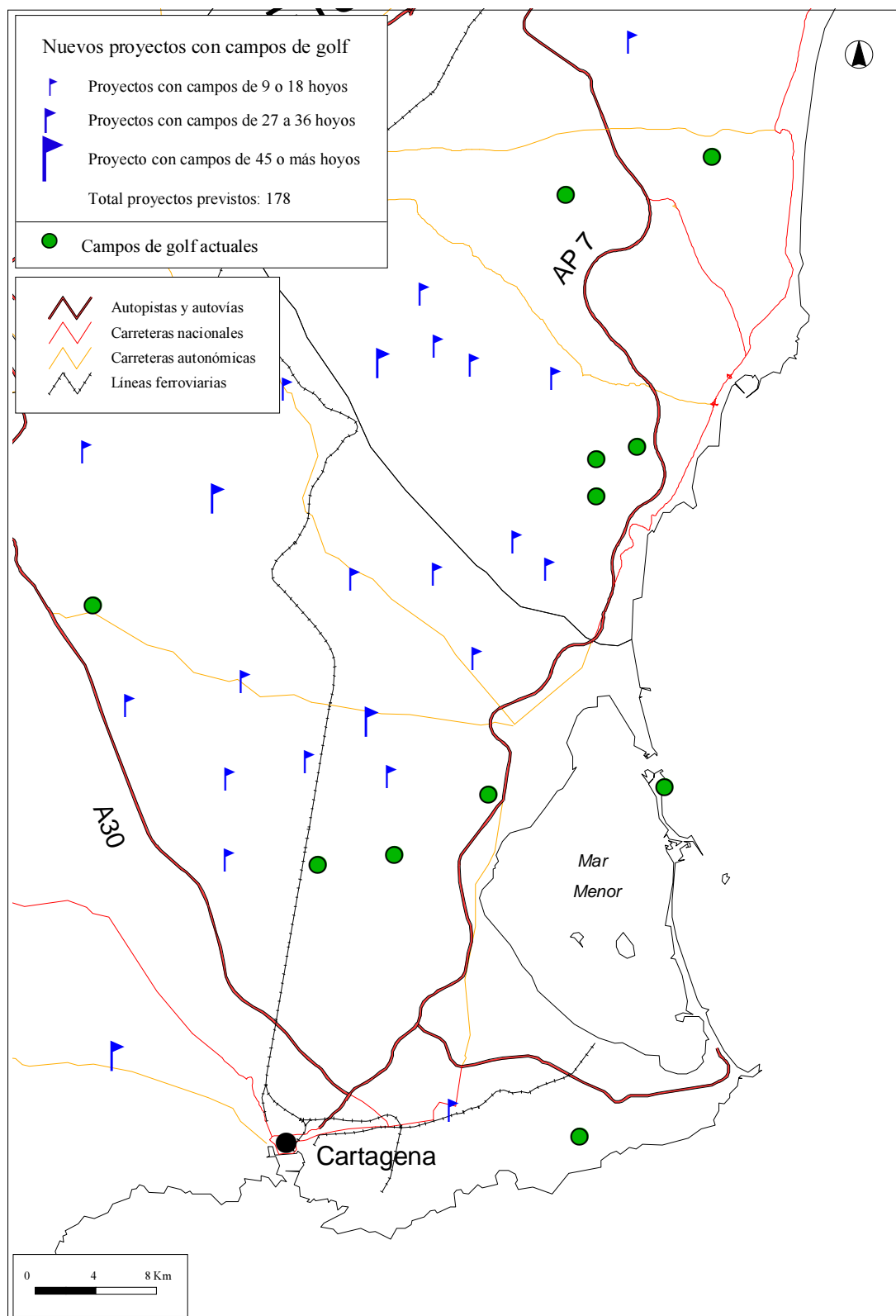


FIGURA 7: Cluster golfístico: Emplazamiento de las nuevas operaciones propuestas de golf-residencial en el Campo de Cartagena y sur de la provincia de Alicante.

Denominación	Definición	% revalorización parcela	% revalorización vivienda
Sitio interior	Parcelas y viviendas ubicadas en el interior de una comunidad con golf, pero sin vistas al mismo	10 %	5 %
Vistas golf	Id. pero con vistas al campo de golf	25 %	15 %
Frente de calle	Parcelas o viviendas que se encuentran en primera línea de un fairway	40 %	25 %
Frente privilegio	Parcelas o viviendas que se encuentran en primera línea de green, lagos u otra instalación deseable del campo de golf	100 %	50 %

FIGURA 8: Revalorización de parcelas y viviendas según su localización relativa al campo de golf. Fuente: “Jornadas científicas para un golf sostenible”. Valencia, 18 y 19 de mayo de 2005.

3. LAS CONSECUENCIAS SOBRE LA COHESIÓN SOCIAL

Como se avanzó, el Archipiélago Residencial Difuso muestra una modalidad de las Ciudades Privadas (*Gated Communities*), asentamientos fundados en la seguridad privada, en la exclusión social y en una gobernanza privada que en conjunto dan la espalda, social y espacialmente, al conjunto de la ciudad y el territorio donde se implantan, favorecido por su localización aislada y muy segregada del núcleo del municipio en que se localiza.

Las mayores operaciones actualmente en marcha en el área objeto del trabajo tienen a la seguridad como un ingrediente muy relevante de la promoción. De hecho, los sectores se aíslan del exterior mediante cercas u otros medios, y los accesos, uno o dos, están controlados (Fig. 9).

Teniendo presente que casi el 60% de los residentes en estos complejos son inmigrantes europeos, el binomio inmigración-exclusión social que se da en las ciudades con los inmigrantes de países empobrecidos, aparece en torno a los nuevos asentamientos pero con la diferencia de que, en éstos, la exclusión y aislamiento en los ghettos residenciales se busca voluntariamente. Los “otros” no son los inmigrantes pobres como ocurre en las ciudades, sino los habitantes del lugar que los acoge.

En este apartado sobre cohesión social también cabe referirse a la tipología de los campos de golf según la gestión, pública o privada (comercial o de socios). Así, en el campo público estudiado de Torre-Pacheco (Murcia), el precio del

“green fee” es de 22 €, mientras que en los campos comerciales este precio se encuentra entre los 65 y 85 €. Por su parte, para jugar en los campos privados de socios es preciso pagar una cuota inicial que, en el campo de El Escorpión (Valencia) rebasa los 30.000 €, con lo que queda claramente restringido el perfil del socio y, con éste, del jugador.

Volviendo al caso de Torre-Pacheco, núcleo de población inferior a los 30.000 habitantes según el Padrón Municipal de 2006 (INE, 2008), en el campo existen más de 1.000 socios, los cuales son la mayoría residentes de Torre-Pacheco y la lista de espera supera los cien pues la capacidad del campo ha sido sobrepasada. Estas cifras indican la popularidad de la práctica del golf en esta localidad pues, si la ratio de jugadores por cada mil habitantes en la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia es de unos 5, en el municipio de Torre-Pacheco, se encuentra alrededor de los 35, y ello con las limitaciones de capacidad señalada, cifra del mismo orden que la alcanzada en Francia, 38 jugadores por cada mil habitantes.



FIGURA 9 - Operación golf-residencial aislada y cerrada. Está perfectamente grafiada la valla perimetral. Fuente: Publicidad de la empresa promotora de la operación.

4. ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN

En este epígrafe se van a reseñar cuáles son las recomendaciones de actuación derivadas de los efectos sobre la cohesión social de las distintas tipologías de campos de golf y operaciones asociadas.

De esta forma, respecto de las modalidades de gestión de los campos de golf, se ha demostrado que son los campos de gestión pública los que reportan una mayor cohesión básicamente por el precio de salida.

En cualquier caso, una estrategia de localización de estos campos debería pasar por el modelo tradicional de emplazamiento, es decir, el de establecer áreas de influencia.

Así mismo, serán preferibles campos de golf de nueve hoyos a fin de que pueda haber más campos en otras localizaciones urbanas y la riqueza generada (en términos de empleo, renta pero también de oferta deportiva y recreativa) esté mejor distribuida por el territorio contribuyendo de esa forma a fortalecer esa cohesión económica y social.

Volviendo al área de influencia como criterio para ubicar un campo de golf público, sintetizando variables de precio del green-fee (en torno a los 25 €), ratios de jugadores en relación a la población existente –alrededor de 35 jugadores por cada mil habitantes según el caso del campo de Torre-Pacheco–, capacidad de un campo de 9 hoyos (unas 15.000-20.000 salidas anuales) y el perfil del jugador de estos campos, mayoritariamente la población endógena, se estima que podría abarcar una población de unos 50.000 habitantes en el entorno de la media hora, siendo recomendable su cercanía a un núcleo de cierta entidad de población.

Por último, un campo de golf podría ser adecuado para revitalizar ciertos municipios en proceso de despoblamiento y/o envejecimiento de la población, pero esto quedaría supeditado a algunas condiciones como las siguientes:

- Una inserción del campo no segregada del núcleo de población que garantice su accesibilidad peatonal y posibilidad de conexión mediante transporte público. Simultáneamente, no debe dificultar ni ejercer de barrera para la articulación espacial y formal de la trama urbana y de sus expectativas de crecimiento (Fig. 10).
- Garantizar la continuidad de los espacios públicos del municipio con los del campo.
- En el caso de estar asociado a alguna figura de planeamiento de rango inferior al general, las cesiones públicas se materializarán en el interior del perímetro, rechazándose las discontinuas.
- Aunque el campo sea privado, los responsables de su gestión y explotación desarrollarán programas públicos (Escuelas Deportivas) para el aprendizaje de este deporte para niños y jóvenes.



FIGURA 10: Campo de golf con una relación de articulación con el resto de tejido urbano. Benicassim (Castellón). Fuente: Publicidad de la empresa promotora de la operación.

BIBLIOGRAFÍA

AYMERICH, F. (2005): "El desarrollo de proyectos de campos de golf". *Jornadas científicas para un golf sostenible, 18 y 19 de mayo de 2005*. Federación de Golf Comunidad Valenciana y Fundación Universidad y Empresa, Universidad de Valencia, Valencia.

BLAKELY, E. J.; SNYDER, M. G. (1997): "Fortress America. Gated Communities in the United States". Brookings Institution Press.

DELOITTE & EXCELTUR (2005). *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias*. Exceltur, Madrid.

DESSE, R. P. (1994). "Le golf en France: enjeux fonciersen". *Annales de Geographie* 579, pp. 471-490.

INE (2007). *Encuesta de Ocupación Hotelera 2005*.

INE (2008). *Padrón Municipal de 2006*.

LA CAIXA (2007). *Anuario Económico de España 2007*.

LE GOIX (2006): "Les Gated Communities aux USA et en France: une innovation dans le development urbain?". *Herodoto*. nº 22.

LEFEVBRE, H. (1969): "El Derecho a la Ciudad". Península.

McKENZIE, E. (1994) : "Privatopia. Homeowner Association and rise of residence private government". Yale University Press. London.

MONREAL, J. (2001): "Un nuevo mercado turístico: Jubilados europeos en la región de Murcia". Universidad de Murcia.

PALACIOS, F. (2007): *Desarrollo turístico de la Región de Murcia. Una visión del turismo residencial del golf*. Catálogos de Arquitectura. Colegio de Arquitectos de Murcia.

PAQUOL, T. (2000): "Villes privées o privatisées". *Urbanisme*. 3/2.

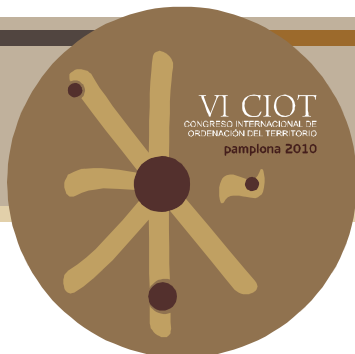
REQUEJO, J. (2001): "La segunda residencia lanza una OPA sobre el litoral andaluz. Una grave amenaza sobre el modelo de ordenación territorial para el litoral". Gobierno del Principado de Asturias – FUNDICOT (eds.). *III Congreso Internacional de Ordenación del Territorio*, Gijón. pp. 527-532.

Área Temática 3

Turismo interior y costero e incidencia de la segunda residencia en el desarrollo territorial. La necesidad de adaptar sectores básicos de nuestra economía.

VI CIOT

Ponencias



Estimación de la influencia de factores ambientales y territoriales en la rentabilidad económica del turismo de interior: Aplicación a Alojamientos rurales

*Um Flores, Erika**

*Departamento de Métodos Cuantitativos en Economía y Gestión, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Edificio de Ciencias Económicas y Empresariales, Módulo D, Campus Universitario de Tafira, 35017, Las Palmas de Gran Canaria

1. RESUMEN

Este artículo presenta un procedimiento para examinar la existencia de factores de entorno y/o vecindad que influyan en la estimación del ingreso económico de los alojamientos rurales del turismo de interior. Para ello se realizó el análisis de regresión, mediante modelos de mínimos cuadrados ordinarios (OLS), mediante la inclusión de variables tanto continuas como discretas, relacionadas con factores geográficos y la contribución marginal de cada atributo para mejorar la evaluación de los valores. Estas interacciones se calcularon utilizando fórmulas para evitar problemas de homocedasticidad y multicolinealidad. Se consideraron tres modelos con mayor nivel de significancia global de las variables, para determinar los valores del ingreso estimado, y luego ser posteriormente comparados con las predicciones del método de Kriging, como herramientas de análisis geoestadístico del SIG. Asimismo se hizo la prueba de autocorrelación, mediante el test de Moran I, para cada modelo obtenido, comparando las mejores estimaciones, lo cual puso en evidencia una fuerte autocorrelación espacial de los ingresos económicos en la isla. Por último, se obtuvo el mapa de la distribución espacial de los ingresos económicos, en base al modelo que tuviera el menor porcentaje de error (RMSE), siendo del 12% RMSE, al considerar en el modelo variables ambientales y socioeconómicas. De manera general, la función de regresión mostró una importante reducción del grado de RMSE. Con lo que se pudo determinar, las zonas geográficas que tienen mayor rentabilidad y las más prometedoras para incrementar la oferta alojativa. Este estudio tuvo como ámbito de aplicación los alojamientos rurales de la isla de Gran Canaria.

Palabras clave: SIG, Técnicas geoestadísticas, autocorrelación espacial, casas rurales, Gran Canaria

2. INTRODUCCION

Cada unidad alojativa tiene una serie de factores, que influyen en ella, tales como: acceso al transporte, las comodidades, las características estructurales, la comunidad y el medio ambiente (Henneberry, 1998). La ubicación del alojamiento turístico y la distancia hacia diversos servicios, toma importancia, cuando éste afecta de manera directa o indirecta en los precios. El trabajo de (Can, 1990), indicó que existe cierta influencia de algunos bienes concretos a los precios de alojamientos y que está vinculado a la heterogeneidad en la distribución de los alojamientos en un área geográfica. Una variedad de estudios teóricos y econométricos han explorado la relación entre los precios de alojamientos y factores de entorno, siendo entre ellos, la accesibilidad al transporte, tiempo empleado, gasto de viaje, entre otros, se puede mencionar los autores: Henneberry, (1998); Theriault et. al., (2003) y Raymond Y., (2002). En cuanto a características propias del alojamiento, se puede mencionar a Raymond Y. (2002); Can A., (1990; 1997); Bogdon A. & Can A., (1997) y Basu S. & Thibodeau T. (1988).

El trabajo de Raymond Y., (2002) concluyó que los precios y los factores de ubicación ha tenido una variación y dinámica en el mercado, concordando con varios trabajos en econometría, sobre una función directa de precios de alojamientos por factores de vecindad. Y que estos ingresos son más altos cuando están comprendidos en la metrópoli (Bogdon A. & Can A., 1997).

3. REVISION DE LITERATURA

3.1 Dependencia espacial del precio y modelos de regresión e interpolación

Una razón por la cual los precios de los alojamientos pueden ser espacialmente auto-correlacionados, puede ser varios motivos, por contagio de vecinos, por factores externos o precio del terreno. Según Bell & Bockstael (2000), la dependencia espacial es estructural cuando, por ejemplo, el precio de venta de un alojamiento reacciona directamente al precio de venta de otra casa vecina, indiferente de los factores externos. Griffith (1992, p. 278) define que es sobre la base de repetirse realizaciones en la distribución geográfica de la variable, es decir por procesos de difusión que se producen en el espacio geográfico.

El trabajo de Cliff y Ord (1981), fueron los primeros en determinar las técnicas de econometría espacial, las cuales muchos investigadores refieren, uno de que fundamentó la metodología de análisis econométrico de datos espaciales, fue Anselin (1988).

Dubin et al. (1999) proporcionó una visión general de cómo las técnicas espaciales pueden ser utilizados para corregir autocorrelación espacial. Pero fue en el trabajo de Dubin (1992), donde propuso la utilización de kriging para medir

la autocorrelación espacial, Basu y Thibodeau (1998), sugirió el uso de una función de autocorrelación esférica en el método kriging, mediante el análisis de los parámetros en el variograma.

El trabajo de Anselin y Le gallo, 2006, es uno de los varios estudios sobre estimaciones del modelo de precios hedónicos de vivienda con utilización del Kriging, así como del método “Distancia Inversa Ponderada” (IDW), Polígonos De Thiessen y Spline. Asimismo Guan W et al. (1999), realizó una evaluación de la vegetación acuática marina con utilización de los métodos Kriging, IDW y redes de triangulación irregular (TIN).

4. EL MODELO

El modelo tradicional de OLS, permitirá analizar las variaciones contextuales de cada parámetro a fin de evaluar su efecto directo sobre el ingreso de los alojamientos. La variable dependiente “ingreso” establece hipótesis estadísticas de validez de los modelos, y permite identificar la significación estadística de los coeficientes de regresión (Anselin, 1990b).

Para poder determinar los indicios de dependencia espacial o autocorrelación en la variable observada, se realiza el test de Moran I (Moran, 1948). En la Ecu. 1, se puede ver la formulación matemática.

$$I = \frac{n}{\sum_i \sum_j W_{ij}} \frac{\sum_i \sum_j W_{ij} y_i y_j}{\sum_i y_i^2} . \quad \text{Ecu. 1}$$

Donde $y_i y_j$ son los valores estimados a dos puntos, W_{ij} es el elemento de la matriz de pesos espaciales correspondiente al par (i, j) , se utiliza para asignar peso a cada par de lugares en el área de estudio, $\sum_i \sum_j W_{ij}$ es la suma de los pesos espaciales, $\sum_i y_i^2$ la varianza de los valores y n es el número de observaciones o tamaño muestral.

Donde un $I > 0$ serían indicativos de autocorrelación espacial positiva, es decir, que es posible encontrar valores parecidos (altos o bajos) agrupados, en mayor medida. Un $I < 0$, serían indicativos de autocorrelación espacial negativa, es decir, que se produce una no-agrupación de valores similares (altos o bajos). Asimismo la hipótesis nula, se rechaza si el Nivel de significancia es mayor del 95%, y se acepta si la autocorrelación espacial manifiesta aleatoriedad, menor del 95%. Mientras el valor de z estandarizado, según Cliff y Ord (1981) lo que hace que la expresión estandarizada del test Moran I se distribuya como una normal tipificada.

El método de interpolación Kriging ordinal, uno de los más utilizado y recomendados en la literatura, formulado por, Anselin, (1992), que realiza un análisis previo de autocorrelación espacial para ver la dependencia espacial de la

variable, así como la obtención de un modelo por medias ponderadas, donde la media aritmética de la variable estimada es cero, y su varianza es mínima. Las medias ponderaciones se obtiene mediante el variograma teórico, $\gamma(h)$ que es una función matemática que mide la dispersión de una variable cuando sus valores se observan en puntos que están separados una distancia concreta (h). Representada en la siguiente formula:

$$\gamma(h) = \frac{\sum (x_i - \bar{x})(x_j - \bar{x})}{2N} \quad \text{Ecu 2.}$$

Donde x_i e x_j son los valores de una variable de dos puntos del espacio (i y j) que están separados por una distancia h , \bar{x} es la media aritmética de esa variable y N es el numero de pares.

Este instrumento tiene como hipótesis fundamental que las cosas que están más próximas tienden a ser más similares que las que están más lejos, Anselin (1996). La característica distintiva de Kriging es que la dependencia espacial se expresa en función de la distancia que separa dos observaciones, eliminando así la necesidad de una matriz de pesos espaciales, Anselin (1992).

4.1 Muestra y variables

El análisis que sustenta el presente documento se fundamenta en los conceptos de autocorrelación espacial, y la estimación de modelos con OLS, como una técnica econométrica aceptada, así mismo como contribución espacial en este análisis, los resultados se incorporan en el modelo de interpolación espacial por el SIG.

A los efectos de este estudio, se utilizaron 1346 operaciones de reservas ocupadas por turistas, en el año 2006, teniendo un total de 30 casas rurales, distribuidas en los ayuntamientos de: Agaete (2), Gáldar (5), Ingenio (1), Moya (4), San Bartolomé de Tirajana (3), San Mateo (1), San Nicolás de Tolentino (3), Santa Lucía de Tirajana (1), Santa María de Guía (1), Tejeda (2), Teror (5) y Valleseco (2). En los cuales se tuvo como información secundaria que contiene información sobre cada característica del alojamiento (capacidad de camas, precio de reserva por persona, número de noches e ingresos económicos anuales). La principal fuente de información es la asociación de turismo rural (Acantur) donde se obtuvieron los datos de demanda de turistas por cada alojamiento rural y el padrón de casas rurales legalizadas por el Patronato de Turismo de Gran Canaria.

El número total de alojamientos en la isla Gran Canaria, al año 2008, es de 106, y todas tienen la misma variabilidad de rango en los valores de ingreso económico, y están distribuidas en 14 ayuntamientos, con lo cual la muestra utilizada que utilizamos en el presente estudio, representa eficientemente la realidad del turismo rural en la isla. Para los cuales se tuvo que promediar y definir la variable dependiente, para ello se promedió los valores de los ingresos económicos de las

1346 operaciones y se promedio asignó a los 30 alojamientos, así como de otros atributos de externos.

Tabla 1. Estadísticas descriptivas

Variable	Media	Mediana	Máximo	Mínimo	Desviación estándar	Skewness
INGRESO	2.863.859	2.541.493	6.532.277	9.580.560	1.340.980	0.889587
PLAYATU	2.093.333	2.500.000	4.500.000	1.000.000	1.101.389	-0.067738
PLAYALO	4.183.715	4.232.034	5.622.282	2.379.633	8.341.982	-0.375486
ESPACNAT	0.400000	0.000000	1.000.000	0.000000	0.498273	0.408248
VIA1	0.166667	0.000000	1.000.000	0.000000	0.379049	1.788.854
GOLF	3.071.371	2.687.894	5.072.812	1.612.116	1.016.949	0.505241
VIA2	0.500000	0.500000	1.000.000	0.000000	0.508548	0.000000
CC	3.693.397	3.704.267	5.018.341	2.242.596	7.282.276	-0.261274

Los valores de los atributos, se obtuvieron de cuatro mapas temáticos: uso de suelo, parques naturales, servicios turísticos y mapas de comunicaciones. Los cuales se procesaron mediante dos consideraciones: “proximidad” e “inclusión”, obteniendo variables de tipo dummy y continuos. A pesar de que la base de datos de número de factores presentes en la fase preliminar de análisis, sólo seis atributos estructurales son significativos, siendo, proximidad a la playas turísticas importantes (PLAYATU), zonas de baño locales (PLAYALO), zonas de patrimonio arqueológico (ARQUEO), vía secundaria (VIA1), vía local (VIA2), servicios de ocio a los turistas (CC) y si se ubican en zonas de espacio natural (ESPACNAT). Cabe señalar que los ingresos por pernoctaciones están promediados por la capacidad máxima de cada alojamiento, lo cual constituye una aportación fundamental para el análisis comparativo con los ingresos por pernoctaciones brutos.

La variable dummy se utilizaron comúnmente para hacer frente a factores discontinuos, y la los coeficientes de las variables dummy mide las diferencias en las intersecciones, Tse R. (2002). En el caso de nuestra data, la condición era “incluidas” y “no incluídas”, para el caso de (ESPACNAT), “utilizada” y “no utilizada”, para el caso de (VIA1) Y (VIA2), codificadas con 1 y 0 cada variables.

Se utilizó un total de tres ecuaciones correspondientes especificadas en la sección siguiente:

Modelo 1:

$$P = \beta_0 + \beta_1(PLAYALO) + \beta_2(PLAYATU) + \beta_3(ESPACNAT) + \beta_4(CC) + \beta_5(VIA1) + \varepsilon$$

Modelo 2:

$$P = \beta_0 + \beta_1(PLAYALO) + \beta_2(PLAYATU) + \beta_3(ESPACNAT) + \beta_4(CC) + \beta_5(GOLF) + \beta_6(VIA1) + \varepsilon$$

Modelo 3:

$$P = \beta_0 + \beta_1(PLAYALO) + \beta_2(PLAYATU) + \beta_3(ESPACNAT) + \beta_4(CC) + \beta_5(VIA1) + \beta_6(GOLF) + \beta_7(VIA2) + \varepsilon$$

5. ESTIMACION DE MODELOS

La forma funcional de OLS, permitirá determinar las hipótesis de comportamiento con respecto a los vectores paramétricos y el término error, y procedimientos econométricos utilizados para calcular los parámetros. Las estimaciones se basaran en los resultados obtenidos del análisis de los coeficientes correlación, pruebas estadísticas, así como el análisis de regresión de trabajos sobre precios hedónicos (Can, 1990).

Los parámetros estimados se presentan en la Tabla 2 para el modelo 1, en la tabla 3 para el modelo 2, y en la tabla 4 para el modelo 3. Por cada modelo, cada coeficiente estimado y sus errores estándar basado en el método Least Squares, así como un análisis de heterocedasticidad y, por tanto, ofrecer un significado más ideal. Los tres modelos alcanzan estimaciones razonables de los ingresos marginales.

La estimación de los parámetros PLAYALO, PLAYATU, ESPACNAT y CC son altamente significativas en el modelo, en el caso de PLAYALO, con 0.0005 en el modelo 1, 0.0003 en el modelo y 0.0002 en el modelo 3, observando una tendencia a mejorar la significancia, cada vez que se agrega una variable, observándose en los tres modelos, de igual manera ocurre con las variables PLAYATU, ESPACNAT y CC. De otro lado, sabiendo que la pérdida marginal por la variable PLAYALO, está entre los rangos 171€ y 174€ y PLAYATU entre los rangos 38€ y 46€, los ingresos disminuyen cuando los alojamientos se alejan de las zonas de baños y playas importantes, siendo la pérdida de 5600€ si se aleja 40km de las zonas de baño local, y de 2040€ en el caso de las playas turísticas, que se encuentran al sur y una minoría en el nordeste de la isla. Asimismo la estimación del parámetro CC, fuertemente significativo, con 0.0007 en el modelo 1, 0.0068 y 0 en el modelo 2 y 0.0034 en el modelo 3, indica que los ingresos aumentan cuando los servicios de ocio de turista (centros comerciales) se encuentran alejados de los alojamientos. En cuanto a los parámetros VIA1 y VIA2 tuvieron coeficientes en algunos casos que rechazaban la hipótesis nula y en otros aceptaban, puede deberse a su calidad de variable de dummy, pero en el caso de la variable ESPACNAT, que también es dummy, fue significativa en el modelo en los tres casos, muestra que los ingresos disminuirían desde 1094€ a 1164 € si los alojamientos se encuentran en otros espacios naturales que no sea los parques rurales, lo cual es muy razonable, sabiendo que casi el 50% de los alojamientos que están dentro de esta categoría de espacio natural. Finalmente, se observó que los ingresos disminuirían si los alojamientos se encuentran próximos a las vías secundarias, de manera contraria sucede si se encuentran en vías locales, en la cual, los ingresos aumentarían. Dando a entender que las vías locales son las que tienen más relación con los alojamientos rurales. Así se puede ver en el modelo 3, la diferencia de signos de las variables VIA1 y VIA2.

Tabla 2. Estimación del Modelo 1

Modelo 1: OLS				
Variable	Coefficiente	Error Estadístico	t- Estadístico	Probabilidad
PLAYATU	-174.2549	43.28014	-4.026208	0.0005
PLAYALO	-38.21397	17.21882	-2.219315	0.0362
ESPACNAT	-1094.259	392.4057	-2.788591	0.0102
CC	219.3669	56.41349	3.888554	0.0007
VIA1	-1260.417	548.4647	-2.298082	0.0306
C	3499.817	1171.286	2.988011	0.0064
R^2		0.597539		
R^2 ajustado		0.513693		
Suma de residuos ²		20987749		
Prob(F-estadístico)		0.000327		

Tabla 3. Estimación del Modelo 2

Modelo 2: OLS				
Variable	Coefficiente	Error Estadístico	t-Estadístico	Probabilidad
PLAYALO	-45.75664	16.77226	-2.728115	0.0120
ESPACNAT	-1015.264	373.9898	-2.714683	0.0124
PLAYATU	-176.6187	41.02046	-4.305625	0.0003
CC	585.8588	196.8827	2.975674	0.0068
GOLF	-377.2227	195.0383	-1.934095	0.0655
VIA1	-1461.501	529.8979	-2.758081	0.0112
C	4147.601	1159.085	3.578340	0.0016
R^2		0.653839		
R^2 ajustado		0.563536		
Suma de residuos ²		08051802		
Prob(F-estadístico)		0.000197		

La incorporación de la variable GOLF en el modelo 2, junto con los parámetros más significativos del modelo 1, proporcionó resultados más significativos en cuanto al modelo, el R^2 subió a 69.85%, De igual manera en el modelo 3, se incorporó la variable VIA2, que junto con VIA1, son los menos significativos al modelo, por tanto hay problema de correlación entre ambas variables. Con lo cual se considera que un buen modelo debería de considerar solo una variable representativa. Por tanto el modelo en comparación del modelo 2 y 3, se considera el modelo 2, como el mejor, según las pruebas de test de comprobación del modelo.

Tabla 4. Estimación del Modelo 3

Modelo 3: OLS				
Variable	Coefficiente	Error Estadístico	t-Estadístico	Probabilidad
PLAYALO	-44.80229	16.01170	-2.798097	0.0105
ESPACNAT	-1162.740	366.0530	-3.176425	0.0044
VIA1	-1020.072	561.5313	-1.816589	0.0829
PLAYATU	-171.6331	39.23617	-4.374360	0.0002
CC	621.1269	188.8640	3.288753	0.0034
GOLF	-424.9515	187.9584	-2.260881	0.0340
VIA2	672.1715	372.0303	1.806765	0.0845
C	4027.679	1107.913	3.635376	0.0015
R ²			0.698566	
R ² ajustado			0.602656	
Suma de residuos ²			0.571933	
Prob (F-estadístico)			0.000145	

Se puede ver, que los tres modelos llegan a explicar perfectamente la variable endógena (ingresos), con un alto nivel de significancia global al modelo, pero el modelo 3, es el que explica mejor, con un mayor R² y el modelo 1 con un menor R². De otro lado, tomando como referencia los puntos críticos de t, vemos que la mayoría de coeficientes son significativos, por tanto rechazan la correspondiente hipótesis nula, a excepción de la variable VIA1 y VIA2, (Modelo 3) y GOLF (Modelo 2), los cuales aceptan la hipótesis nula, como se había mencionado anteriormente, pero contrastando con el F-estadístico, y el punto crítico de F, se pudo confirmar que el contraste global es significativo en los tres modelos, con lo cual realizando el test de multicolinealidad, dio positivo en los tres modelos.

Cabe señalar que estos modelos pueden ser víctimas de error, debido al limitado número de factores externos a los alojamientos rurales, siendo los errores más altos en el Modelo 2 y 3. Pero los objetivos de esta primera fase del estudio, es comparar la estimación realizada por con variables explicativas y sin ellas, y como repercute en reducir los errores de estimación del kriging (RMSE). Asimismo demostrar la contribución de las variables referenciadas espacialmente. Por tanto el modelo 1, es el que mejor representa la realidad, con un alto poder de significancia y con sus variables significativas.

Figura 1. Test SQ-CUSUM (Modelo 1)

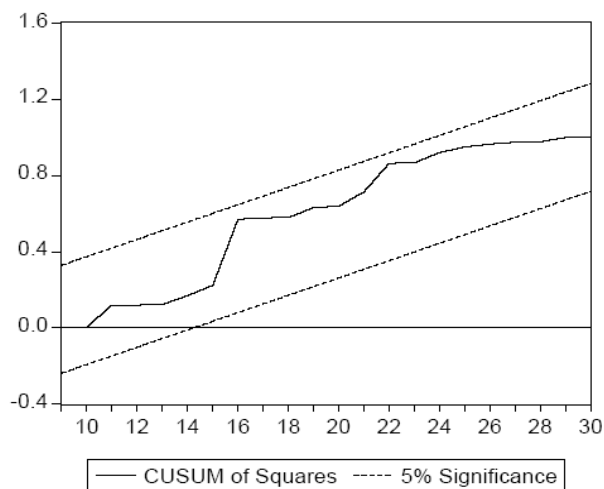


Figura 2. Residual Recursive (Modelo 1)

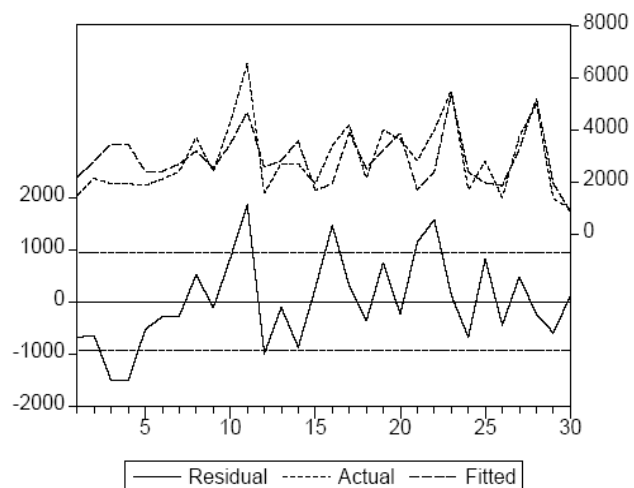


Figura 3. Test SQ-CUSUM (Modelo 2)

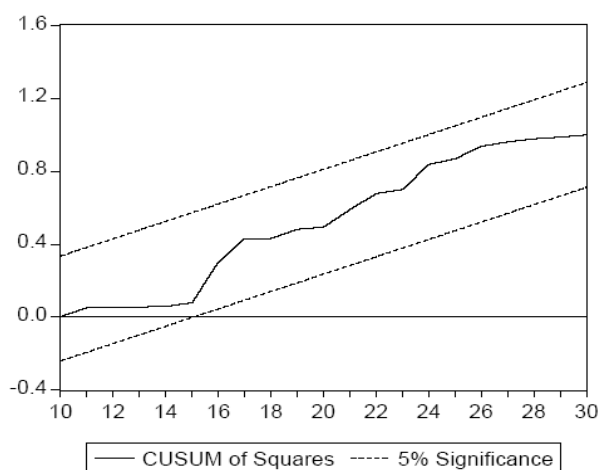


Figura 4. Residual Recursive (Modelo 2)

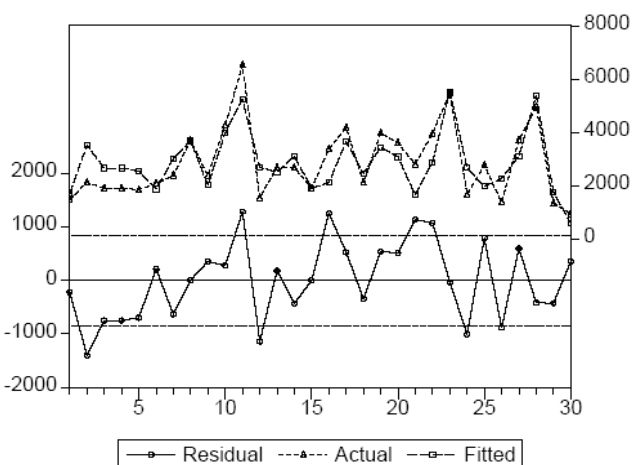


Figura 5. Test SQ-CUSUM (Modelo 3)

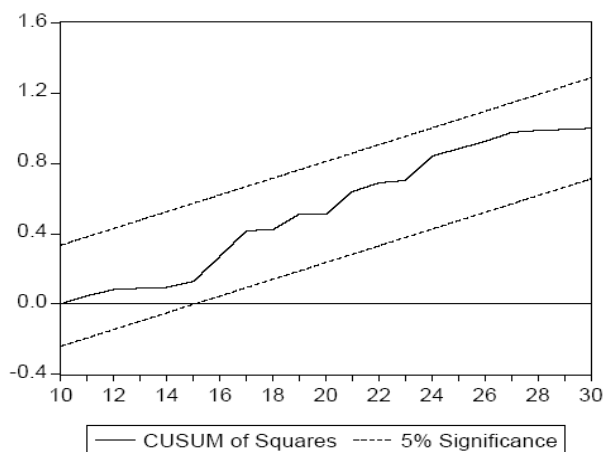
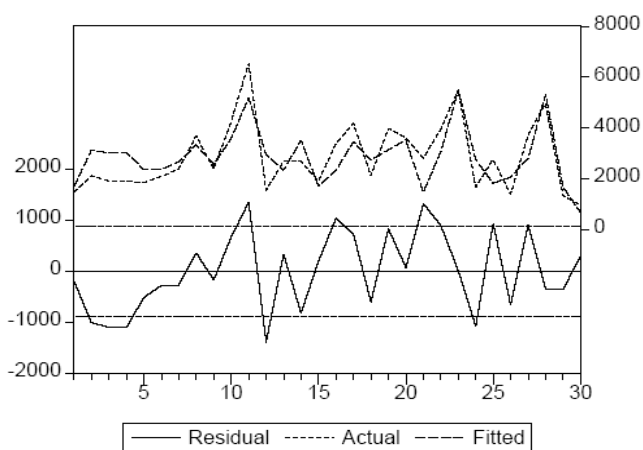


Figura 6. Residual Recursive (Modelo 3)



Para probar el coeficiente de estabilidad de los tres modelos, se aplicó el test de SQ-CUSUM, presentado por Brown, Durbin y Evans, (1975). La técnica se basa en la suma acumulativa de los residuos recursivos. El test busca parámetros en inestabilidad, si la suma acumulada se sale la zona comprendida por las dos líneas críticas. Éste test plotea la suma acumulativa junto con el 5% de significancia en la línea crítica.

El test de SQ-CUSUM, realizado para los tres modelos, sugiere que todos los parámetros son estables, tal como lo muestra la figura 1, 3 y 5. Asimismo para verificar el error residual de los tres modelos, se representó el gráfico residual, donde se muestra los valores del ingreso y los valores estimados, y así como los errores de cada estimación, observándose en la figura 2,4 y 6, donde se muestra que los modelos tienen pocos márgenes de error, lo cual podría sugerir que los parámetros de la ecuación del modelo, tienen permitirán tener una estimación precisa del ingreso, con unos errores de menos del 10%.

Finalmente, en cuanto a los signos de los coeficientes, se esperaba que los parámetros PLAYATU y PLAYALO, tuvieran signo positivo, debido a que los turistas rurales buscan naturaleza y áreas que generalmente están lejanas al borde del mar. Pero tal como lo muestra la distribución del ingreso económico en el gráfico 3, los ingresos más altos lo registran los alojamientos que se encuentran al sur y sur-oeste de la isla, y que coincidentemente colindan con las playas turísticas más importantes y las zonas de baños locales. Aun así el 80% de los alojamientos rurales se encuentra en el centro de la isla, aledaño de las zonas de playa y zonas de ocio en general. Por lo cual se puede considerar como una característica particular de la isla Gran Canaria, con lo cual se debería de verificar si ocurre la misma relación en otros puntos del archipiélago canario.

6. AUTOCORRELACION

Como se discutió en los párrafos anteriores, la medida de autocorrelación se hará mediante la aplicación del test de Moran I, la cual se aplicará a los valores de ingreso económico, y a los valores estimados de tres modelos de regresión con OLS. Los cuales se mencionan en la tabla 5. Sabiendo que el Modelo 0, son los valores iniciales, sin variables explicativas, a diferencia de los modelo 1, 2 y 3, que contienen variables explicativas que se presentaron en la sección anterior.

Tabla 5. Test de autocorrelación espacial

Variable	Índice de Moran	Z Índice Normalizado	Nivel de Significancia	Variables
Modelo 0	1,63	3,9	99%	-----
Modelo 1	1,23	3	99%	5 + C
Modelo 2	1,63	3,9	99%	6 + C
Modelo 3	1,49	3,6	99%	7 + C

Se comprobó la presencia de dependencia espacial de la variable ingreso estimada, con una autocorrelación positiva en los tres modelos, produciéndose un agrupamiento de alojamientos rurales de ingresos económicos altos con otros alojamientos de ingresos altos, de igual manera en aquellos alojamientos con ingresos bajos.

Asimismo, el Índice de Moran en el modelo cero (valores originales de ingresos económicos), coincide perfectamente con el modelo 2, lo cual podría ser el modelo con mayor grado de explicación de las variables, a diferencia de los modelos 1 y 3. Aun así para comprobar la interacción de los parámetros en la distribución espacial de los valores estimados, se utilizara el método de interpolación Kriging, y mostrar los errores de estimación por cada modelo, el cual se indica en la siguiente sección.

7. ESTIMACIÓN DE INGRESOS POR MÉTODO DE INTERPOLACIÓN

Utilizando las estimaciones de los coeficientes de los parámetros, se calculó el valor de los ingresos económicos por pernoctación para los 30 alojamientos. La tabla 6 proporciona el los resultados de los ingresos estimados, promediándolos por cuartiles.

Tabla 6. Ingresos económicos interpolados

Variable	Modelo 0	Modelo 1	Modelo 2	Modelo 3
Cuartil 1	958,06	847,95	675,58	601,97
Cuartil 2	1918,00	2224,55	2339,99	2056,10
Cuartil 3	2541,49	2618,11	2788,76	2676,44
Cuartil 4	2541,49	2618,11	2788,76	2676,44
Cuartil 5	6532,28	5370,37	5482,44	5525,36

Los cuartiles del ingreso estimado en cada modelo sobre la base de los valores iniciales (control), brinda un valor de mercado mínimo de \$ 958,06 y máximo de 6532,28, mientras el valor estimado en el modelo 1, tiene como mínimo 847,95 y máximo de 5370,37, se tiene un rango de valores con menos variabilidad que el caso del modelo 3, que tiene valores mas extremos, con valor mínimo de 601,97 y máximo de 5525,36. Sabiendo que el nivel de predicción ha tenido un alto nivel de rendimiento en el modelo 3, con un 69,85% de R², el modelo 1, es el que se aproxima más a los valores originales del ingreso, mostrado en el Modelo 0.

Tabla 7. Errores de Ingresos interpolados

Modelo	Media	Error medio cuadrado	Media Std.	Error cuadrático medio Std.	Porcentaje de error comparativo
Control	-56,01	1245	-0,03089	1,083	19,06%
Modelo 1	-48,33	831,7	-0,04147	0,9851	12,73%
Modelo 2	-26,25	812,6	-0,01635	0,9492	12,43%
Modelo 3	-100,9	920,5	-0,07484	0,8086	14,09%

Como medida cuantitativa comparativa de la estimación en los modelos de regresión, se realizó el modelo de interpolación, para ver el error medio cuadrático (RMSE), entre el ingreso original y los ingresos estimados y el nivel de correlación entre los alojamientos rurales respecto a su ubicación geográfica. Según la tabla 7, la estimación del ingreso por la regresión de variables explicativas, del modelo 1, permitió reducir el error del modelo control, con un porcentaje de error del 12,73%.

Finalmente, se estimó el mapa de interpolación, para el modelo II, se muestra en la figura 8, se muestra la variabilidad de los rangos de valores de ingreso económicos de las casas rurales, en el área interpolada de la isla Gran Canaria, se puede observar que en centro de la isla se tienen los ingresos económicos más bajos, y un incremento paulatino cuando más se acerca al sur-oeste de la isla, pudiéndose identificar los ayuntamientos con valores mayores de ingreso económico: Tejada, San Nicolás de Tolentino y en menor proporción Ingenio.

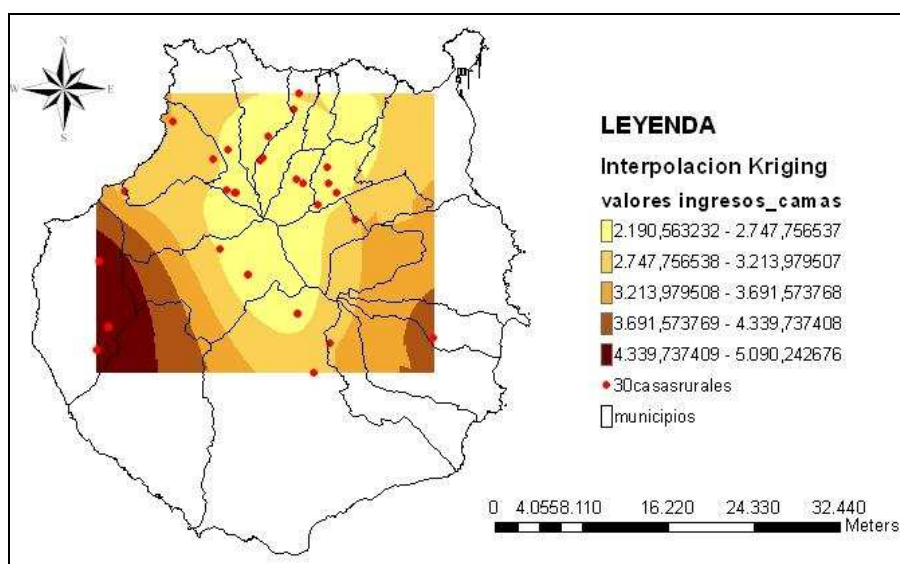


Figura 8. Mapa de Interpolación

8. CONCLUSIONES

Este artículo logró analizar la dependencia espacial de las casas rurales con seis variables explicativas: la proximidad a las playas turísticas importantes (PLAYATU), las zonas de baño locales (PLAYALO), la red de transporte: vía secundaria (VIA1) y vía local (VIA2), los servicios de ocio a los turistas (CC), las zonas de golf (GOLF) y las áreas naturales protegidas (ESPACNAT). Con lo cual se demuestra que el turismo rural está basado tanto en el disfrute de zonas de esparcimiento en torno a lugares de interés natural, como a zonas de disfrute de atracciones de ocio que goza el turista, pero habría que ver también la relación de efectos climáticos, orográficos y de rentas de propiedad, para ver si hay alguna influencia a que los turistas elijan un determinado alojamiento por factores geográficos, más que por oferta. Estos factores de planificación permiten determinar áreas de turismo rural con más eficiencia y rentabilidad económica.

Otro aporte de este estudio, será el poder predecir las zonas con buen potencial para atraer a este tipo de actividad, y que factores influyen en mayor grado más que en otros. Asimismo se podrá identificar cuáles son las expectativas y las demandas del turista rural con respecto al área geográfica existente en la isla Gran Canaria.

Asimismo se confirmó que la estimación de modelos que explican el ingreso con variables significativas, pueden llegar a reducir el nivel de error (porcentaje de RMSE), que si no se considerasen. Así lo mostraron las pruebas de error de la interpolación por Kriging.

Según el estudio de Chhetri & Arrowsmith, (2008), el potencial de un destino turístico está condicionado por el grado de facilidad de acceso a las atracciones turísticas. Asimismo Henneberry (1998), consideró que el impacto de la accesibilidad es baja, por lo general, proporciona un nivel de explicación estadística entre el 0 por ciento al 6 por ciento (R^2 valores dentro del rango de 0,52 a 0,94). En nuestro trabajo, si bien es cierto que la accesibilidad estuvo representada como variable significativa, no fue la única, estando presente también otras variables con mayor o igual nivel significativo, cabe señalar que la variable accesibilidad fue en base a distancia próxima a un tipo de vía y no el grado de accesibilidad.

BIBLIOGRAFIA

ANSELIN L AND LE GALLO J, (2006): "Interpolation of Air quality measures in hedonic house price models: spatial aspects", *Spatial Economic Analysis*, Vol. 1, No. 1.

ANSELIN L, BERA K, FLORAX R. AND YOON M, (1996), "Simple diagnostic tests for spatial dependence", *Regional Science and Urban Economics* 26 (1996) 77-104.

ANSELIN L (1992): "Space and applied econometrics", *Regional Science and Urban Economics* 22 (1992) 307-316. North-Holland.

ANSELIN, L., (1988): "Spatial econometrics: Methods and models", Kluwer, Dordrecht.

BASU, S. Y THIBODEU, T. (1998): Analysis of spatial autocorrelation in house prices. *Journal of Real State Finance and Economics*, 17 (1): 61-85

BELL, K.P., BOCKSTAEL N.E. (2000): "Applying the generalized method of moments estimation approach to spatial problems involving microlevel data". *Rev Econ Stat* 82, 72–82.

BOGDON, A. Y CAN, A. (1997): Indicators of local housing affordability: Comparative and Spatial Approaches. *Real Estate Economics*, 25 (1): 43-80.

CAN, A. (1990): The measurement of neighbourhood dynamic in urban house prices. *Economic Geography*, 66 (3).

CLIFF, A. AND J.K. ORD. (1981): *Spatial processes: Models and applications*. London.

CHHETRI, P. AND ARROWSMITH, C. (2008): GIS-based modelling of recreational potential of nature-based tourist destinations. *Tourism Geographies* 10, pp. 233-257

DICKEY A. & HIGHAM J., (2005), "A Spatial Analysis of Commercial Ecotourism Businesses in New Zealand: A c 1999 Benchmarking Exercise Using GIS", *Tourism Geographies*, Vol. 7, No. 4, 373–388

DUBIN R., PACE R.K. AND THIBODEAU T.G. (1999): "Spatial autoregression techniques for real estate data", *Journal of Real Estate Literature*, 7: 79–95.

GUAN W., CHAMBERLAIN R. (1999): "Mapping submerged aquatic vegetation with GIS in the Caloosahatchee estuary: Evaluation of different interpolation methods", *Marine Geodesy*, 22:69-91.

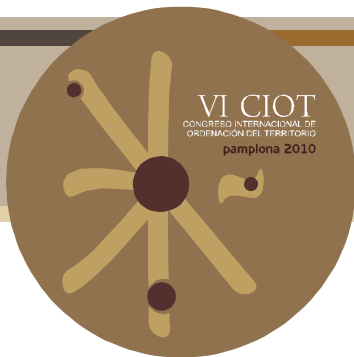
HENNEBERRY, J. (1998), "Transport Investment and House Prices". *Journal of Property Valuation and Investment*, 16(2): 144-158

PEARCE D. G. (1995). *Tourism today: A geographical analysis* (2nd ed.). Harlow: Longman.

RAYMOND, Y. Y TSE, C. (2002): Estimating Neighbourhood Effects in House Prices: Towards a New Hedonic Model Approach. *Urban studies*, 39 (7): 1165-1180.

THERIAULT ET. AL., (2003): "Modelling interactions of location with specific value of housing attributes, *Property Management*, (Vol. 21) (No. 1) 25-62

TSE, R, (1998): Housing Price, land supply and revenue from land sales, *Urban Studies*, 35: 1377-1392.



Una aproximación a la Costa del Sol desde la caracterización de la actividad turística de *sol y playa* en España.

Grupo de investigación AL>Tour:

Carlos Jesús Rosa Jiménez, Arquitecto

Germán Camino Martínez, Arquitecto

Sergio Reyes Corredera, Geógrafo

eAM' Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Málaga

Universidad de Málaga (UMA)

Resumen:

La actividad turística presenta patrón de difusión concentrada a lo largo de las costa mediterránea e insular española. El cruce de los descriptores empleados en esta caracterización, cercioran la consolidación de la Costa del Sol como uno de los territorios turísticos más importantes localizados en el variado litoral español, si no el más destacado atendiendo a su compleja articulación socioeconómica.

Palabras clave: Turismo de *sol y playa*, turismo residencial, focos turísticos, Costa del Sol, actividad turística reglada, actividad constructiva residencial, residente climático.

1. INTRODUCCIÓN: TURISMO DE SOL Y PLAYA vs. TURISMO RESIDENCIAL

La madurez del principal producto turístico español -el turismo masivo de *sol y playa*- ha propiciado el desarrollo de otros segmentos especializados. El turismo cultural y de ciudad, el de negocios y congresos, el deportivo y el rural y activo, así caracterizados en el Documento Base del Plan de Turismo Español Horizonte 2020¹ (Consejo Español de Turismo, 2006, pp. 28) se integran en el núcleo de la cadena de valor del macro-sector turístico (Consejo Español de Turismo, 2006, pp. 7). Sin embargo, a la propia condición turística de ciertos territorios que la acogen, se le han añadido los efectos de una intensa actividad edificatoria que ha propiciado la formación de una modalidad de alojamiento híbrida, informal y no reglada: el turismo residencial.

¹ El Plan del Turismo Español Horizonte 2020 y el Plan 08-12, que lo desarrolla, se aprobaron por unanimidad en el seno del Consejo Español de Turismo, así como en la Conferencia Sectorial de Turismo celebradas el 7 de noviembre de 2007. El Plan se aprobó finalmente por Acuerdo del Consejo de Ministros el 8 de noviembre de 2007.

Bajo esta discutida denominación, se recoge la actividad inmobiliaria residencial que adaptando funciones de turismo reglado - principalmente la alojativa- se articula en los mismos territorios asumiendo nuevas formas migratorias y de movilidad. O refiriéndose a la propia definición de turismo, el turismo residencial puede entenderse como la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra-hoteler, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual (Mazón T. y Mantecón A., 2008, pp. 103).

Atendiendo al contenido de estas definiciones, el volumen del parque residencial no principal presente en los principales territorios del turismo de *sol y playa* (costa mediterránea y archipiélagos), está y ha estado en condiciones de asumir funciones alojativas alternativas a la del alojamiento reglado. Igualmente los cambios socioeconómicos experimentados en los mercados emisores (interno y externo), a los que se le añaden el incremento general de la accesibilidad a los territorios turísticos (TIC's+CBC's), han propiciado el desarrollo de esta oferta, especialmente favorecida en los períodos de bonanza económica. Cientos de miles de personas han escogido las localidades españolas, tanto peninsulares como insulares, como zonas preferidas para la adquisición de viviendas con fines turísticos, de ocio o bien para establecerse de forma permanente o semipermanente y pasar en estos lugares los años de su jubilación en búsqueda de un pretendida mejor calidad de vida (Mazón, 2007). O en el peor de los casos, en el acceso a estas viviendas ha primado su condición como bien de inversión en un mercado especulativo².

De este modo, la particular relación entre el alojamiento reglado y el residencial (no reglado), ha condicionado la articulación territorial y económica de cada municipio turístico. El binomio turismo residencial-turismo reglado se resuelve en algunos casos de manera sinérgica, redistribuyendo positivamente los efectos multiplicadores del turismo reglado; en otros casos, los efectos pueden ser adversos, ya que el aprovechamiento de las ventajas de las economías de escala de una continua expansión de la oferta alojativa ha devenido en la saturación y degradación de los espacios de destino.

Desde esta ponencia se ha desarrollado una metodología precisa para la identificación de estos efectos, presentado La Costa del Sol como muestra significativa y relevante de esta realidad.

² Los efectos del turismo residencial, en su condición de actividad inmobiliaria, se ha evidenciado en el último ciclo económico expansivo (1997-2007), aunque su presencia en las grandes regiones turísticas (Costa del Sol, archipiélagos, Costa Brava,...) data de los inicios de los años 60 del siglo pasado. Según el Documento Base (Consejo Español de Turismo, 2006, pp. 34), en 2005 de los 3,8 millones de viviendas secundarias existentes en España, 1,2 millones se localizaban en los principales territorios turísticos (mediterránea y archipiélagos). De la demanda total de vivienda vacacional, casi el 50% correspondió a ciudadanos extranjeros. El impacto del turismo residencial receptor generó unos ingresos por compras de inmuebles de 5.538 millones de euros.

2. Localización de las dinámicas turísticas de *sol y playa* en litoral español

2.1. Metodología y desarrollo temático

El turismo de *sol y playa* es el principal producto de la industria turística española. Según el Documento Base anteriormente citado, el turismo de *sol y playa* reunía -en 2006- el 82% de las plazas de alojamiento hotelero en España, la mayoría emplazadas en las comunidades de Andalucía, Cataluña, Comunidad Valenciana, Canarias, Islas Baleares y Canarias, es decir, las costas levantina y meridional peninsulares y los archipiélagos balear y canario (Arco Mediterráneo español e islas Canarias)

La condición litoral que singulariza la oferta de este segmento, sirve de punto partida para un análisis multicriterio, que sobre la división municipal operada en el territorio administrado, arroja unas conclusiones básicas que permiten entender las repercusiones de esta actividad en la conformación socioeconómica y física de municipios de acogida.

El análisis se ha efectuado sobre la totalidad de los municipios costeros de las comunidades autónomas citadas, excluyendo los que ejercen la capitalidad provincial. Las líneas de estudio responden al siguiente desarrollo temático:

Caracterización del parque residencial: En esta línea se han recogido parámetros descriptores del volumen del parque residencial, aportando una cierta idea de tamaño asociada a la permanencia de la infraestructura residencial construida. Se ha extraído el número viviendas familiares censadas en el año 2001 en cada uno de los municipios, y la participación porcentual de las viviendas no principales (secundarias y vacías) sobre el total.

Caracterización de la actividad turística: Se han utilizado como descriptores de oferta el índice turístico municipal elaborado por el Anuario Económico de España 2009, elaborado por el Servicio de Estudios de La Caixa, y los datos básicos de la infraestructura hotelera -número de establecimientos y número de plazas. El índice turístico, referido al año 2007, muestra la participación de las cuotas del impuesto de actividades económicas (IAE) de las actividades turísticas³ de un municipio sobre el total nacional expresado en tanto por 100.000. Los datos básicos de la infraestructura hotelera se han extraído de los organismos autonómicos de servicio estadístico, y guardan una perceptible correlación con el índice anterior. La elección del hotel -en todas sus modalidades de explotación- responde a su consideración como pieza mínima fundamental en la

³ La base impositiva de la cuota está basada en la categoría de los establecimientos turísticos número de habitaciones y ocupación. Como establecimientos aparecen considerados los hoteles, moteles, hoteles-apartamentos, hostales y pensiones, fondas y casas de huéspedes, cámpings y apartamentos gestionados por empresas.

articulación funcional y económica de los territorios turísticos. Según fuentes especializadas (Deloitte y Exceltur, 2005, pp.3), los efectos multiplicadores del alojamiento reglado, pueden resultar determinantes para el conjunto del destino, y muy interdependientes y demostrativos – a su vez- del atractivo y competitividad del resto servicios.

Caracterización de la actividad constructiva residencial: Como se ha indicado en la introducción, la actividad constructiva, en tanto que actividad transformadora del territorio, aparece directamente vinculada al desarrollo de los servicios turísticos en su conjunto. Los datos empleados para su caracterización han sido la media anual de viviendas visadas⁴ durante el período 2000-2005, y su comparación sobre el total de viviendas censadas en 2001, es decir, su incremento relativo porcentual. En esta línea de estudio, la ausencia de series homogéneas de datos entre 2000 y 2009, concretamente extendidas a las comunidades de estudio, limitan la extracción de conclusiones.

Los datos recopilados se presentan seleccionados en la tabla anexa al final del documento (Anexo nº 1). Las principales conclusiones extraídas se han incorporado al apartado siguiente.

2.2. Interpretación de las líneas de estudio

2.2.1. Indicador 1. Focalización de la oferta turística

A pesar de contar con un desarrollo casi continuo a lo largo de las costas estudiadas, la oferta turística presenta evidentes puntos de concentración: en la costa catalana, el Maresme-Costa Brava meridional y la Costa Daurada tarraconense, lideradas por Lloret de Mar y Salou respectivamente. En la costa valenciana, a pesar de contar con un foco menor al norte de Castelló de la Plana (Orpesa, Peníscola), es en Benidorm donde se muestra con mayor claridad los efectos de esta concentración. En Murcia las estadísticas referidas a la Manga del Mar Menor se distribuyen entre los municipios de Cartagena y San Javier. En Andalucía, la Costa del Sol malagueña destaca sobre focos menores localizados la Costa de La Luz (Bahía de Cádiz y costa occidental onubense) y en las costas orientales: Almuñecar en la Costa Tropical y Roquetas de Mar en la almeriense (figura 1).

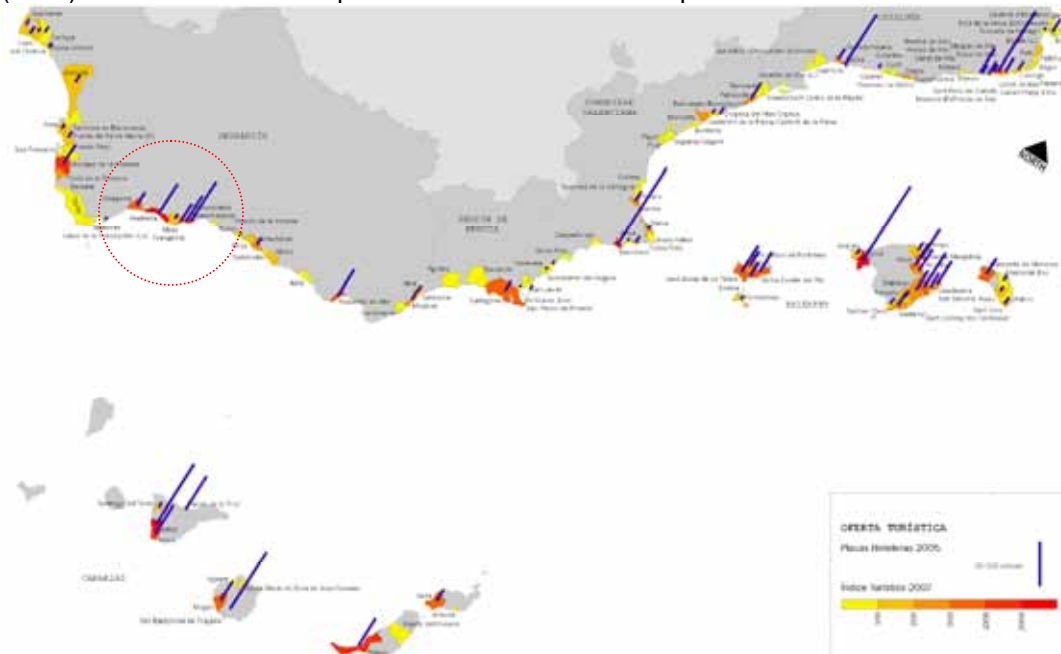
En el archipiélago balear se constata la abundancia de la dotación hotelera, la más elevada del territorio español. Cada una de sus islas pobladas destaca sobre los territorios peninsulares, y es en la isla de Mallorca donde se produce el máximo, concretamente en Calviá.

Por el contrario, el archipiélago canario presenta un grado de explotación menor produciéndose, no obstante, una mayor concentración en Adeje-

⁴ Servicios estadísticos autonómicos, información municipal extraída de las estadísticas de visado de obra residencial efectuadas por los colegios profesionales de arquitectos y arquitectos técnicos.

Arona y Puerto de la Cruz en Tenerife, Mogán-San Bartolomé de Tirajana en Gran Canaria, Pájara en Fuerteventura y Yaiza en Lanzarote.

Figura 1. Caracterización de la oferta turística: plazas hoteleras (2005) e índice turístico (2007) referidos a los municipios costeros mediterráneos peninsulares e insulares.



Fuente: Organismos autonómicos de servicio estadístico, Anuario Económico de España 2009 (Servicio de estudios de La Caixa). Elaboración propia.

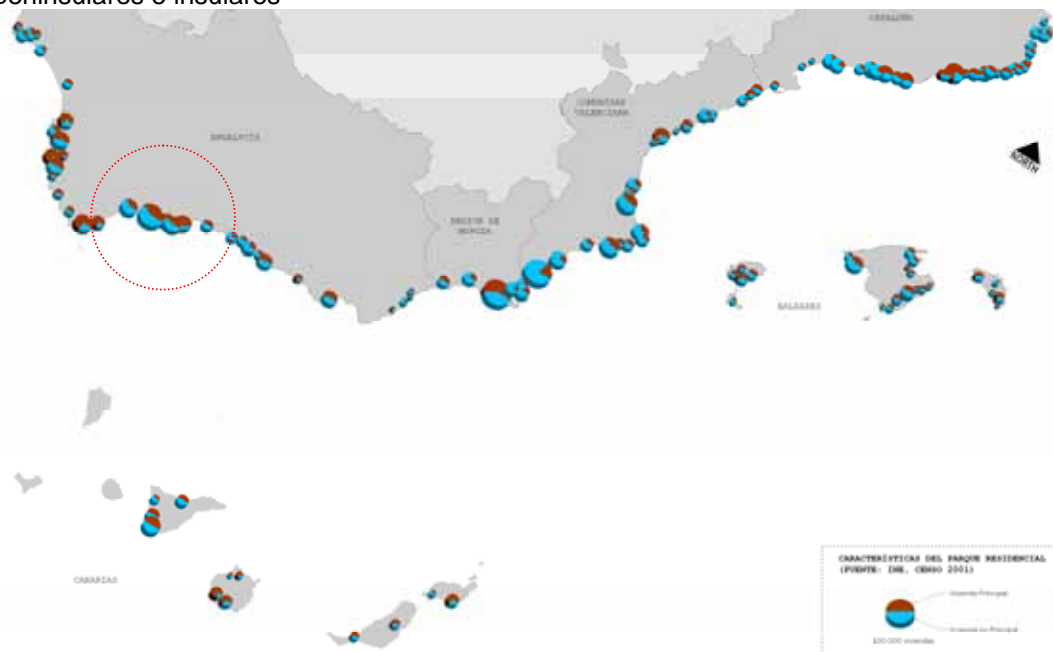
2.2.2. Indicador 2. El parque residencial secundario

Los datos aportados por el censo de vivienda de 2001 refuerzan la hipótesis de focalización a la que anteriormente se aludía; en todo caso, y a las puertas de su obligada revisión, estas cifras ofrecen una visión fija que obvia los efectos producidos por el intenso período de actividad constructiva acontecido en el último ciclo económico. Es por ello que el análisis de la actividad constructiva reciente, en comparación con los datos de 2001, ayuda a perfilar la evolución reciente de estos focos (figura 3).

En términos generales, en el año 2001 los municipios seleccionados presentaban un parque residencial superior a las 30.000 viviendas por municipio -excepto Lloret de Mar con 17.120- alcanzando el máximo en Marbella con 77.129 viviendas censadas. Se trata de aglomeraciones importantes, destacables en el conjunto de los 140 municipios estudiados, y que en la desagregación del parque residencial no principal, su participación apenas supera el 50% de cada uno de los totales municipales. Esta participación presenta una escasa variabilidad, del 48% de Adeje-Arona al 58% de Benidorm, y su valor contrasta con los de municipios como Torrevieja, Orpesa de Mar, Peníscola, Los Alcázares, Castelló d'Empuries o L'Escala, todos ellos superiores al 75%. Atendiendo al alcance de este estudio no se ha indicado el uso final de estas viviendas (segunda-tercera residencia, vivienda vacacional, bien de inversión...), y la

posible influencia de la formación de áreas de mercado de trabajo-residencia de amplia extensión territorial. En todo caso, el tamaño frente a la relativa escasa participación del parque residencial no principal, indica que la especialización turística de estos municipios parece contener la oferta de este segmento del mercado inmobiliario, al menos hasta el registro de 2001.

Figura 2. Parque residencial (2001) referido a los municipios costeros mediterráneos peninsulares e insulares



Fuente: INE (Censo de Población y Vivienda 2001). Elaboración propia.

2.2.3. Indicador 3. Nivel de actividad constructiva residencial

Si la infraestructura hotelera presenta una dinámica evolutiva prácticamente estable durante los últimos 10 años, la actividad constructiva residencial ha manifestado un extraordinario desarrollo en el mismo período, pero con una evolución desigual en el ámbito de estudio. La extensa fase de crecimiento experimentada desde 2001 hasta mediados de 2007 ha supuesto el ciclo expansivo más importante registrado en las estadísticas de actividad constructiva residencial. Este excepcional período ha devenido en otro contractivo, necesario para el ajuste de las considerables asimetrías sufridas en este mercado, principalmente sobreoferta y sobreprecio.

La recopilación de los datos de visado de viviendas referidos a los años 2000-2005, permiten establecer comparaciones entre los focos y los municipios restantes integrados en las mismas áreas urbanas. La relativa estabilidad de la actividad turística en contraposición al histerismo cíclico de la actividad constructiva residencial, alerta de la recepción de importantes flujos inversores externos asociados a la atracción de estos

emplazamientos o a la intensificación de emergentes procesos de metropolización. En todo caso, el peso de demanda externa se ha basado en la calidad de los factores productivos locales, en concreto en el papel de los servicios ligados a la explotación de los recursos turísticos.

Atendiendo a los datos elaborados, la representación de las densidades de actividad constructiva residencial destaca dos importantes puntos de concentración, en la comunidad andaluza la Costa del Sol y en la costa levantina el tramo de costa dispuesto entre Torrevieja y Cartagena. En la Comunidad Valenciana también es reseñable el volumen de actividad registrado en los municipios de Denia y Oropesa de Mar. En la costa catalana los focos turísticos Cambrils-Salou y Lloret de Mar aportan picos notables (figura 1.25). Las Islas Baleares han quedado ausentes –de modo general- de los efectos del auge constructivo experimentado entre 2001 y 2007. Las series estadísticas de visado reflejan una intensa producción residencial anterior al año 2001 que posteriormente se frena. Del archipiélago canario no se han podido extraer series municipales comparables a las restantes.

Figura 3. Mapa de densidad de visados de obra residencial (2000-2005), referido a los municipios costeros mediterráneos peninsulares y baleares.



Fuente: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

2.3. Municipios españoles de alta actividad turística de sol y playa

Del análisis comparativo de todos los municipios de litoral se han detectado como municipios de alta actividad turística reglada los siguientes:

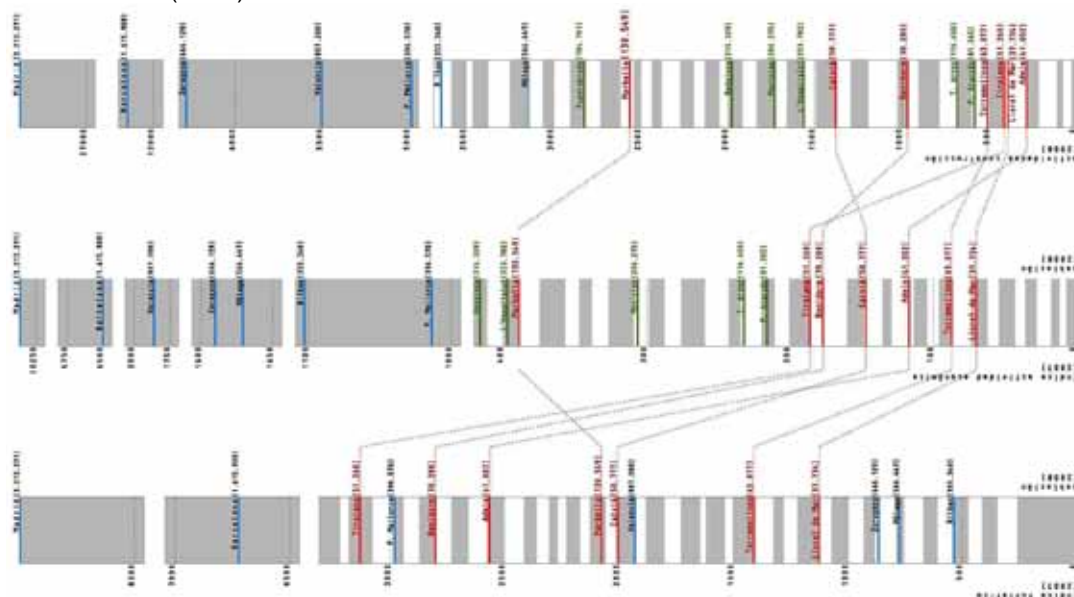
Lloret de Mar (Girona), Salou (Tarragona), Benidorm (Alicante), Marbella (Málaga), Torremolinos (Málaga), Calviá (Baleares), San Bartolomé de Tirajana (Las Palmas de Gran Canarias), Adeje (Tenerife) y Arona (Tenerife)

Termómetros de actividad

La elaboración de indicadores de actividad para la práctica totalidad de los municipios españoles contenida en el Anuario Económico de España 2009 (Servicio de Estudios de La Caixa), permite relativizar los valores de actividad de los focos seleccionados. A la comparación con los municipios más poblados (Bilbao, Madrid, Málaga, Barcelona, Palma de Mallorca, Valencia y Zaragoza), se le añaden municipios situados en la primera periferia madrileña y barcelonesa (Badalona, l'Hospitalet de Llobregat, Móstoles, Torrejón de Ardoz y Pozuelo de Alarcón).

El contraste del índice turístico con el general de actividad económica, muestra como la intensa actividad turística de los focos supera a la de municipios como Zaragoza o Bilbao, y se equipara a la de las grandes capitales integradas en áreas costeras turísticas (Málaga, Palma Mallorca y Valencia). Sin embargo la modestia de los índices de actividad general revela que la especialización turística de los denominados focos es de gran intensidad, ya que la cuantía de los índices turísticos es mucho más elevada, a excepción de Marbella, cuyo índice general se acerca al de grandes municipios de la periferia barcelonesa (Badalona y l'Hospitalet de Llobregat).

Figura 4. Termómetros de actividad: índices turísticos y económico (2007) y actividades constructivas (2008). Referido a los focos turísticos.



Fuente: Anuario Económico de La Caixa (2009), INE. Elaboración propia.

3. Costa del Sol

El cruce de los descriptores empleados en la caracterización de los focos turísticos, cercioran el afianzamiento de la Costa del Sol como uno de los territorios turísticos más importantes localizados en el variado litoral español, si no el más destacado atendiendo a la complejidad de su organización espacial. En la serie de planos que acompañan al apartado anterior (figuras 1, 2 y 3) se ha destacado la franja litoral de concentración de actividad turística correspondiente con los límites del destino turístico internacionalmente reconocido.

Atendiendo a la división subregional empleada en las políticas de ordenación territorial, esta franja se ciñe prácticamente a la denominada *Costa del Sol Occidental* (integrada por los municipios de Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas, Marbella, Estepona, Casares, Manilva, Istán, Ojén y Benhavis) visiblemente diferenciada de la *Costa de Sol Oriental-Axarquía* y separadas entre sí por la aglomeración urbana de Málaga (AU-Málaga)-véanse las figuras 1, 2, 3 y 5. Los municipios costeros integrados en el análisis general (Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas, Marbella, Estepona y Manilva) aparecen en él destacados por la aportación indicadores muy elevados: se trata de focos turísticos y municipios de alta actividad turística; de volumen edificado elevado y medio y con una actividad constructiva residencial sobresaliente (figuras 6 y 7).

En el caso de la *Costa del Sol Occidental*, la consecución de altos niveles de accesibilidad a este territorio, ha facilitado la intervención de los actores económicos, propiciando la particular convivencia de usos turísticos y

residenciales a los que se ha estado aludiendo. Por otra parte, los efectos sinérgicos de la aglomeración actual parecen poner a prueba los instrumentos de ordenación física así como la vigencia de los estudios territoriales dirigidos a la a la identificación de sistemas metropolitanos.

Careciendo de la información necesaria⁵ para la actualización de los estudios de delimitación de los mercados de trabajo locales (CSPV), y de la evaluación de los efectos reales producidos por la radicación de residentes extranjeros -los residentes climáticos (Plan General de Turismo de Andalucía, 2008 - 2011)-, todos nuestros esfuerzos se han dirigido al estudio pormenorizado del ámbito finalizando la línea de investigación emprendida en esta ponencia.

El estudio pormenorizado de la formación de la Costa del Sol como territorio turístico maduro, resultaría obligado para el entendimiento del turismo como motor primigenio en el desarrollo de áreas urbanas complejas. Según algunos autores (Manera C. y Garau J., 2004, pp. 6), los descensos en la rentabilidad del capital hotelero se han trasladado al sector de la construcción, especialmente en aquellos destinos que ya presentan escaso margen para competir vía precio. Esta hipótesis resultaría plausible si se considera que a escala subregional cualquier recurso económico utilizado de forma intensiva, entra –antes o después- en una fase de rendimientos decrecientes; de este modo los niveles de servicio y accesibilidad (el capital fijo social) exigidos por los efectos de la economía de escala, podrían ser aprovechados para la explotación de nuevos recursos.

Si en sus inicios el turismo de *sol y playa* se ha beneficiado de la concentración espacial, en la actualidad la emergencia de fenómenos de urbanización vinculados a nodos turísticos pioneros ofrece un resultado de difusión concentrada.

⁵ La información básica de este tipo de estudios parte del Censo de Población y Viviendas que elabora el INE (Instituto Nacional de Estadística) cada 10 años.

[illegible]

PLAZAS EN ALQUILAMIENTO REGIADO (1961-2008)

Municipio	1961	1970	1980	1990	2000	2008	Índice turístico
Málaga	691	3.577	7.164	3.204	4.545	3.063	111
Torremolinos	602	1.940	16.779	17.716	19.979	19.977	Foco
Benahavén	—	1.044	9.204	7.547	9.100	10.396	Foco
Fuengirola	30	1.094	9.800	3.933	7.907	—	Alta
Mijas	—	36	671	664	1.101	2.477	Medio
Marbella	216	4.817	37.549	10.861	19.396	16.822	Foco
Órgiva	—	—	—	98	111	—	—
Istúriz	—	—	—	—	78	78	—
Benahavés	—	—	—	408	1.400	—	Medio
Estepona	40	1.307	2.723	2.148	4.395	6.368	Alta
Casares	—	—	—	19	90	197	—
Manilva	—	—	—	206	277	792	Baja
Total	938	16.626	40.563	48.254	58.398	72.587	

(Fuente: SIMA, Anuario Económico de España 2009)

VIVIENDA CENSADAS (2001)

Municipio	Total	Participación en principal (%)
Málaga	—	—
Torremolinos	32.726	46
Benahavén	30.193	58
Fuengirola	36.996	83
Mijas	32.011	48
Marbella	77.129	96
Órgiva	—	—
Istúriz	—	—
Benahavés	—	—
Estepona	36.087	96
Casares	—	—
Manilva	—	—

(Fuente: SIMA, Censos de población y viviendas 2001)

VARIACIÓN USOS DEL SUELO (1999-2008) Base 1999-100

Zonas Urbanas	Urbanización	Eliminado	2. Urbanización y/o construcción	Índice
101	100	100	101	Medio
101	100	100	106	Alta
100	102	100	106	Medio
100	109	100	142	Baja
104	109	101	492	Muy Alta
100	110	100	120	Medio
100	100	100	477	Muy Alta
100	100	100	—	—
100	119	—	122	Medio
100	112	101	100	Alta
100	278	100	596	Muy Alta
100	100	101	748	Muy Alta

(Fuente: Cartografía de explotación a escala 1:25.000 de Andalucía, SMOA)

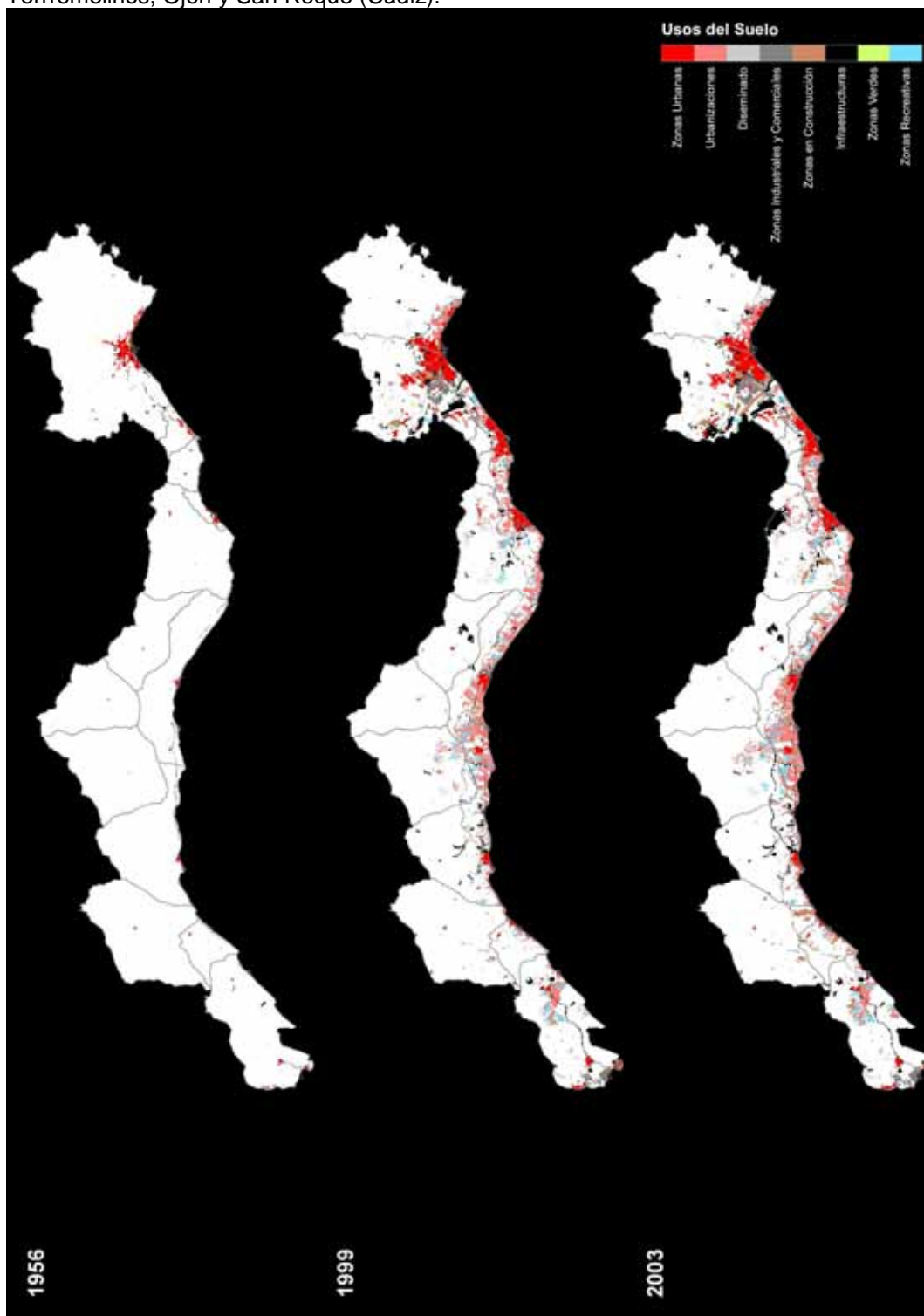
VIVIENDAS ALQUILADAS (2000-2005)

Media anual vividos vivienda (2000-2005)	Incremento relativo anual sobre 2001
633	-3
1.426	5
1.092	2
2.933	9
6.773	7
—	—
1.910	6
—	—

(Fuente: Censo profesional de alojamiento)

11

Figura 7: Mapa de usos del suelo (1956, 1999 y 2003). Municipios de Benhavía, Benalmádena, Casares, Estepona, Fuengirola, Istán, Málaga, Manilva, Marbella, Mijas, Torremolinos, Ojén y San Roque (Cádiz).



Fuente: Cartografías de vegetación y usos del suelo a escala 1:25.000 de Andalucía. Elaboración propia.

ANEXO 1: Tabla de caracterización de los municipios turísticos españoles

Provincia	Municipio	Viviendas censadas (2001)	participación vivienda no principal (2001)	Índice turístico (2007)	Est. hoteleros (2006)	Plazas hoteleras (2006)	Relación plaza/establecimiento (2006)	Media anual visitas vivienda (2000-2006)	Incremento relativo anual sobre 2001
Alicante	Alicante	12.226	52	64	7	1.226	176	512	4
	Benidorm	47.264	56	2.894	127	29.059	233	505	1
	Cape	16.326	56	151	10	5.343	286	493	9
	Calpe (ss)	16.171	61	27	6	487	110	520	3
	Dénia	26.814	65	215	16	1.369	124	1.434	4
	Guardamar del Segura	15.672	77	59	10	1.420	143	612	6
	Jávea	23.986	64	79	7	890	119	697	3
	Santa Pola	20.629	79	10	4	620	36	1.124	3
Arenas	Torreva	192.979	79	92	12	1.834	127	2.616	3
	Mojacar	6.348	71	147	10	1.435	161	262	4
	Playas de Mar	27.879	44	469	29	11.896	401	916	5
Arenas	Vera	5.580	55	194	8	2.459	273	270	6
Baleares	Alcór	4.466	43	127	8	2.741	160	92	2
	Alcudia	12.468	62	830	14	14.896	386	140	1
	Andratx	7.783	62	181	11	2.790	259	207	3
	Cabrà	26.676	87	2.807	140	26.119	176	340	1
	Capdepera	5.434	43	152	10	11.861	120	116	2
	Ciudadela de Menorca	12.696	36	296	20	6.100	124	340	3
	Eivissa	19.742	26	214	27	1.366	269	430	2
	Formentor	11.594	43	106	72	5.264	124	79	1
	Formentor	2.320	66	113	6	1.700	100	31	2
	Manacor	22.664	49	206	26	14.866	400	299	6
	Mercader (Es)	4.842	75	79	6	2.769	470	276	6
	Muro	2.056	36	660	27	11.860	407	49	1
	Polanco	11.908	54	186	25	2.299	126	129	1
	Sant Antoni de Portmany	8.321	26	200	16	7.224	224	221	9
	Sant Josep de sa Talaia	10.464	82	667	26	11.866	366	346	3
	Sant Llorenç des Cardener	4.771	43	660	26	11.866	366	39	2
	Sant Lluís	1.992	36	157	6	2.459	861	62	4
	Santa Eulalia del Río	10.530	64	460	27	14.867	406	296	2
	Santa Margalida	6.202	43	660	27	11.866	366	120	2
	Santanyí	7.669	81	104	10	7.561	276	112	1
	San Severa	7.931	43	200	26	7.299	210	67	1
Barcelona	Celrà	8.366	41	-	10	11.866	366	279	3
	Castelldefels	25.181	34	123	22	1.411	64	431	2
	Malgrat de Mar	7.667	35	142	25	6.416	259	380	4
	Penís de Mar	14.368	47	131	21	6.540	181	368	2
	Sitges	15.345	46	226	49	4.800	93	339	2
	Sitges	43.723	27	67	10	2.241	62	524	1
Cádiz	Corre de la Frontera	6.690	36	211	26	5.216	67	366	3
	Ciudad de la Frontera	30.223	46	1.127	26	6.566	466	180	1
	Puerto de Santa María (Es)	29.491	41	174	10	5.209	107	236	1
	Rota	19.267	55	156	17	7.836	146	387	5
	Rota	19.267	55	156	17	7.836	146	387	5
Cádiz	Bermejo	19.926	76	100	16	2.496	156	310	1
	Diócesis del Mar	12.276	86	111	13	2.506	270	1.471	11
	Perfichica	13.547	86	200	20	6.001	204	677	8
Girona	Blanes	22.887	81	176	20	5.864	170	557	2
	Cadaqués	18.192	78	294	26	4.556	166	919	2
	Lloret de Mar	17.120	54	1.126	139	26.367	213	1.059	6
	Roses	22.647	79	120	46	4.796	136	476	2
	Torreda de Montgrí	11.090	86	131	23	1.521	64	296	3
	Tossa de Mar	6.834	72	160	36	4.562	126	146	3
Granada	Almuñécar	27.849	62	200	20	2.469	150	3	0
	Motril	26.417	44	122	22	1.702	77	112	0
Huelva	Almorón	11.276	46	172	26	4.006	148	86	1
	Ajón	9.296	20	143	12	2.869	239	59	1
	Isla Cristina	14.719	62	171	11	5.781	566	111	1
	Lepo	17.511	66	112	16	2.161	134	164	1
Málaga	Benalmádena	30.193	59	619	20	11.866	466	1.436	8
	Estepona	26.087	59	639	20	1.876	137	1.810	8
	Fuengirola	26.896	62	619	40	6.827	210	1.062	9
	Málaga	77.129	56	2.976	90	16.816	186	6.773	7
	Mijas	32.611	46	130	16	2.471	156	2.823	9
	Nerja	13.479	56	176	26	5.496	163	163	1
	Torrox	14.157	66	46	8	1.636	126	816	6
	Torremolinos	32.729	46	1.412	81	26.444	226	923	8

BIBLIOGRAFÍA

BARKE, M.; TOWNER, J. y NEWTON, M.T. (1996): *Tourism in Spain. Critical Issues*. Newcastle upon Tyne: University of Northumbria at Newcastle upon Tyne

MANERA, C. y GARAU, J. (2004). "El turismo de masas en el mediterráneo (1987-2002): una oportunidad de crecimiento". *Mediterráneo Económico*, 7.

MAZÓN, T. (2007): *El turismo residencial en el mediterráneo español*.
[Online] http://pensandoturismo.com/template.php?archivo=Tomas_Mazon.htm
[Accedido el 15 de diciembre de 2009]

MAZÓN, T. y MANTECÓN, A. (2008) "¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial? *Cuadernos de Turismo*, 22.

Ed.: PIE R. y ROSA C. J. (2009): *Turismo Liquido*. Málaga: Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad de Málaga (UMA)

Centro de Política de Suelo y Valoraciones, Universidad Politécnica de Catalunya (2001): *Estudio prospectivo del sistema urbano del sudoeste europeo (Interreg IIC). La caracterización territorial y funcional de las áreas metropolitanas españolas*. Madrid: Ministerio de Medio Ambiente.

Consejería de Transporte Turismo y Deporte (2007): *Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía (2008 - 2011)*. Junta de Andalucía.

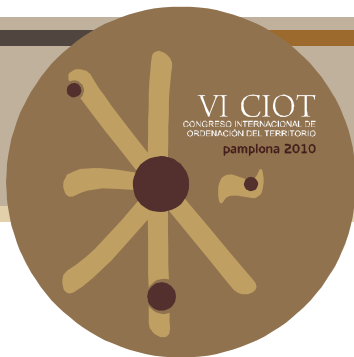
Deloitte en colaboración con el Área de Estudios e Investigaciones de Exceltur, (2005): *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias, Resumen Ejecutivo*. Madrid: Exceltur.

Consejo Español de Turismo (2006). *Documento Base del Plan de Turismo Español Horizonte 2020*. Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
[Online] Disponible en <http://www.turismo2020.es/>
[Accedido el 2 de diciembre de 2009]

Instituto de Estadística de Andalucía (2008): *Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)*
[Online] Disponible en <http://www.juntadeandalucia.es>
[Accedido el 26 de diciembre de 2009]

Instituto Nacional de Estadística (2001): *Censo de Población y Viviendas*
[Online] Disponible en <http://www.ine.es>
[Accedido el 20 de diciembre de 2009]

Servicios de Estudios la Caixa (2009): *Anuario Económico de España 2009*
[Online] Disponible en <http://www.anuarieco.lacaixa.comunicacions.com>
[Accedido el 16 de diciembre de 2009]



Análisis del turismo rural vasco a la luz de la modificación de la Ley vasca 6/1994 de Ordenación del Turismo.

*Eva María López Tubía**

**(Abogada)*

1. INTRODUCCIÓN: EL TURISMO RURAL, UN SECTOR ECONÓMICO EN AUJE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.

Según las previsiones de la OMT para los próximos años los segmentos de demanda con mayores cuotas de crecimiento serán el turismo cultural, el turismo de aventura y el ecoturismo o turismo de naturaleza, segmentos en los cuales la oferta turística vasca presenta sus mejores ofertas. En la actualidad, el sector turístico vasco aporta a la economía un 5,2% del PIB, siendo un sector económico y estratégico de gran capacidad de crecimiento en términos de empleo y renta, contribuyendo a la apertura y mejora de la imagen del País Vasco. El turismo rural se beneficia de la desaceleración económica, porque un turismo de cercanía permite viajar en estancias más cortas y a un precio más económico que el alojamiento hotelero.

Uno de los agentes impulsores del fomento y de la creación de los establecimientos de alojamiento en el medio rural ha sido la Comunidad Económica Europea. Tras la incorporación de España en la Comunidad Europea, no sólo se incorpora el acervo comunitario a la normativa española, sino que también se adoptan diversas medidas de carácter político y de trascendencia económica y social, siendo una de ellas la denominada Política Agrícola Comunitaria (PAC). Precisamente, como objetivos sociales destacaban el garantizar un nivel de vida equitativa a la población agrícola y como objetivos económicos el control de la producción agrícola y la estabilización de los mercados.

Para poder alcanzar dichos objetivos se crea el Fondo Europeo de Orientación y Garantía Agrícola (FEOGA), el cuál actuará en dos vertientes: FEOGA-ORIENTACIÓN, (apoyando la modernización y la racionalización de las explotaciones) y el FEOGA-GARANTÍA (financiando intervenciones destinadas a la regulación de los mercados agrícolas).

Europa no renuncia a su modelo de agricultura familiar en las zonas dedicadas a la denominada agricultura de montaña y a fin de revalorizar estas pequeñas explotaciones de las zonas desfavorecidas, garantes del paisaje y del espacio rural, se propugna la diversificación de fuentes de ingreso, recurriendo a fuentes de carácter no agrícola, como el agroturismo.

El País Vasco es una de las típicas zonas de agricultura de montaña. Por ello, el Gobierno Vasco estudió la situación de territorios similares como Suiza, Valle de Aosta, Bélgica, etc., siendo este estudio la base del impulso del fenómeno del agroturismo.

2. HACIA LA PROFESIONALIZACIÓN DE LOS ALOJAMIENTOS EXTRAHOTELEROS UBICADOS EN EL MEDIO RURAL

2.1. La repercusión de las políticas de integración europea en el medio rural vasco. Ayudas europeas al agro vasco.

Tras los primeros años de integración en Europa, las políticas aplicadas en la CAPV participan en las transformaciones de la propia PAC, ante la manifiesta incapacidad de los instrumentos tradicionales (políticas de precios y mercados). La reforma de los Fondos Estructurales de 1988 creó el marco de una nueva política regional en la que el desarrollo rural no meramente sectorial pasa a ser el nuevo eje de las actuaciones públicas. Ese enfoque integral del desarrollo rural se tradujo en la CAPV en dos Planes Estratégicos para el medio rural y en la aplicación desde 1989 de distintos programas operativos para zonas objetivo 5b e Iniciativas LEADER en las zonas rurales de la CAPV.

El sector primario vasco tradicionalmente se ha basado en las producciones ganaderas (vacuno de carne y de leche), además de otras producciones menores (cereal y tubérculos en Llanada, Montaña y Valles Alaveses, vid en la Rioja Alavesa), con incidencia a escala comarcal. Presenta una estructura atomizada, de explotaciones pequeñas, poco mecanizadas, dependientes de recursos obtenidos fuera de la propia explotación (agricultura a tiempo parcial), y con grandes carencias en infraestructuras básicas (camino, electrificación, teléfono, etc.), con una industria transformadora de dimensiones también reducidas y mínimo tejido asociativo y profesional.

Para lograr la modernización del sector, las administraciones vascas (Gobierno vasco y Diputaciones Forales) procedieron a la creación de los programas de apoyo a la inversión y a la renovación de las explotaciones, a la construcción de infraestructuras rurales (camino, pista forestal, electrificación de caseríos), y campañas de saneamiento de la cabaña ganadera, así como a planes de mejora genética, creación de centros de gestión técnico- económica, fomento del asociacionismo profesional, etc.

Después de la incorporación de España en 1986 a la Comunidad Económica Europea, el agro vasco sufre la adecuación a las condiciones establecidas por la PAC, mediante progresivas limitaciones de la capacidad productiva (leche, vacas

nodrizas, remolacha, cultivos herbáceos, viñedo). A su vez, la apertura al comercio agrario comunitario propiciaba la entrada de productos competidores de los productos locales, generando la desaparición de explotaciones, especialmente las ganaderas, frenada por el incremento de la dimensión media de las explotaciones y la profesionalización de sus titulares.

2.2. La primera regulación del agroturismo en el País Vasco.

Siguiendo la filosofía de la CEE, los Departamentos de Agricultura y Pesca y de Cultura y Turismo del Gobierno Vasco promulgan el Decreto 295/1988 de 8 de Noviembre por el que se crea la modalidad de alojamiento turístico agrícola, con el fin de asegurar a las explotaciones agrarias.

Como indica el preámbulo de dicho Decreto, se trataba de combinar rentas, de forma que ingresos turísticos, artesanales y agrarios, se complementasen perfectamente entre sí para mejorar las condiciones de vida del agricultor. Se trataba de un producto novedoso, una posibilidad para las zonas de agricultura de montaña, con gran proteccionismo por parte de la Administración.

En ese año 1988 se procedió a la apertura de una Oficina de Coordinación del Programa de Agroturismo en Garai (Vizcaya), con el objeto de ajustar la oferta y la demanda, llevar campañas de promoción de las reservas y coordinar la información y actuaciones desde la Administración hacia los propietarios de instalaciones agroturísticas.

Por otro lado, también en 1988 se crea por medio del Departamento de Agricultura del Gobierno Vasco y las Diputaciones Forales de Álava, Vizcaya y Guipúzcoa un programa de Agroturismo, que permite a los propietarios de viviendas rurales ofrecer servicios de alojamiento a particulares.

En el período 88-89 se lanza una campaña de promoción dando a conocer tanto a los "baserritarras"(propietarios de alojamientos rurales) como al público potencial de la oferta existente en esta modalidad turística. En 1989 se llevó a cabo en los tres territorios Históricos una labor de información y promoción en el medio rural de la actividad agroturística y del programa de subvenciones.

Un año después, en 1989 nace la Asociación de Propietarios de Establecimientos Agroturísticos Nekazalturismoa, con la finalidad principal de coordinar la solicitud de las ayudas europeas y nacionales y de asesorar a sus socios sobre la normativa tributaria y sancionadora vigente. En octubre de 1.991, producto de la anterior asociación, surge la renovada asociación "NEKAZALTURISMOA-LANDATURISMOA" y hasta 1.999 el proyecto del agroturismo es coordinado conjuntamente entre los empleados de la oficina de Garai y la Asociación Nekazalturismoa-Landaturismoa.

A lo largo de estos años sólo existía la modalidad de agroturismo en la Comunidad Autónoma Vasca pero el 19 de febrero de 1.998 abre sus puertas el establecimiento "Arboliz" de Ibarrangelua (Bizkaia), primera casa rural de la

Comunidad Autónoma del País Vasco. A partir de este momento, la Asociación Nekazalturismoa-Landaturismoa engloba tanto al agroturismo como a las casas rurales de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Existe un Convenio de colaboración de la Asociación Nekazalturismoa-Landaturismoa con la Administración desde el año 1.999, aunque se gestiona el presupuesto desde la propia Asociación. Desde los inicios del funcionamiento de la Asociación, lo más significativo han sido las numerosas reuniones mensuales de Junta, con participación en Comisiones, asistencia a diferentes foros de comercialización y formación. Provisionalmente tuvo su sede unos 5 meses en los laboratorios de la Escuela Agraria de Fraisoro (Zizurkil) hasta el 25 de julio de 1.999, fecha en la que se instaló definitivamente la actual oficina en el Edificio Kursaal de San Sebastián.

2.3. El Plan de desarrollo rural sostenible de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2000-2006

Como sucede en otros países y en otras comunidades autónomas, en el País Vasco, tanto Gobierno como Diputaciones, han implementado medidas de Política Agraria de la Unión Europea sobre diversificación de las actividades en el medio rural, incluyeron dichas medidas en los Planes Estratégicos del Medio Rural Vasco redactados en esta última década para dotar de infraestructuras turísticas al medio rural.

Concretamente, el Plan de Desarrollo Rural Sostenible de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2000-2006, aprobado por Decisión de la Comisión de las Comunidades Europeas de 5/10/2000 en aplicación del Reglamento (CE) nº 1257/1999 de ayudas al desarrollo rural a cargo del Fondo Europeo de Orientación y de Garantía Agrícola (FEOGA) contemplaba una serie de medidas se han integrado en los diversos proyectos piloto de desarrollo del turismo rural.

Entre esas medidas, destaca el fomento de la creación de alojamientos de Agroturismo, la dotación de equipamientos recreativos, culturales y deportivos a los municipios rurales, la declaración de espacios naturales protegidos y establecimiento en ellos de centros de acogida y actividades pedagógicas, la promoción de la comercialización directa de los productos y artesanía rural en las propias explotaciones agrarias, Acciones de promoción y propaganda a base de publicaciones y campañas audiovisuales

2.4. El Programa de Desarrollo Rural del País Vasco 2007-2013

El Programa Regional de Desarrollo Rural 2007-2013 correspondiente a la CAPV ha sido elaborado desde la Dirección del Gabinete del Consejero del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, en coordinación con el resto de Direcciones del Departamento y los Departamentos implicados de las tres Diputaciones Forales (DDFF), y con la colaboración de los principales agentes del medio rural.

El Programa se enmarca en el ámbito de la Política de Desarrollo Rural de la PAC (segundo pilar) que, en base al Reglamento (CE) 1698/05, estableciendo para el periodo 2007-2013 directrices estratégicas, objetivos programáticos ligados a cuatro ejes de actuación, un menú de posibles medidas/ayudas para cada eje, y el marco financiero de apoyo. La estrategia del Programa se basa en el análisis de situación del agro vasco, las repercusiones del anterior periodo de programación, y los postulados programáticos de la acción política institucional de la CAPV.

A su vez, el Programa se ha adaptado tanto a las directrices fijadas por el Plan Estratégico Nacional de Desarrollo Rural 2007-2013 (PEN), como al Marco Nacional de Desarrollo Rural 2007-2013, derivado del PEN, que fija un conjunto de ocho actuaciones horizontales obligatorias, así como una serie de elementos comunes para algunas medidas, a incluir en todos los Programas regionales del Estado.

El Programa ha seleccionado un conjunto de 28 actuaciones o medidas y contempla un gasto público de 280 millones de euros para todo el periodo (incremento del 14% con respecto al anterior programa), a pesar de reducirse en un 35% la aportación de fondos europeos que pasa de 122 M€ a 78 M€.

El Programa se estructura en torno a cuatro ejes de actuación: Eje I. Aumento de la competitividad del sector agrícola y forestal: 60% gasto FEADER del Programa (incluido 0,3% Leader). Se han seleccionado 12 medidas. Eje II. Mejora del medioambiente y del entorno rural: 25% gasto FEADER del Programa. Se han seleccionado 7 medidas. Eje III. Calidad de vida en las zonas rurales y diversificación de la economía rural: 14,3% gasto FEADER del Programa (incluido 9,05% Leader). Se han seleccionado 7 medidas. Eje IV. Enfoque LEADER: 10,0% gasto FEADER del Programa (0,65% medidas propias del eje; 9,35% incluido en medidas ejes I y III). Se han seleccionado 2 medidas propias del eje.

Son agentes de desarrollo rural las Asociaciones de Desarrollo Rural (ADR), como principal referente de las actuaciones de desarrollo rural en las comarcas. Su origen se encuentra en las Asociaciones de Agricultura de Montaña, creadas al amparo del artículo 7 del Decreto 394/1985 de 30 de diciembre, la Ley de Desarrollo Rural 10/1998, de 8 de abril y el Decreto 158/2002, de 25 de junio, en desarrollo de dicha Ley. Asimismo, el centro para la formación y el desarrollo rural de la Comunidad Autónoma Vasca "Itxasmendikoi", dependiente de la Dirección de Desarrollo Rural del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco. También es agente de desarrollo rural "Mendinet", entidad responsable de la gestión de las ayudas Leader en el País Vasco. Esta asociación Mendinet para el Progreso del Desarrollo Rural, se constituye como Grupo de Acción Local con objeto de gestionar la Iniciativa Comunitaria LEADER+ en el periodo 2000-2006, y ha sido seleccionado para gestionar el enfoque LEADER en el periodo 2007-2013.

3. LOS CAMBIOS EFECTUADOS POR LA LEY 16/2008 EN LA LEY VASCA 6/1994 DE ORDENACIÓN DEL TURISMO

En función de las prioridades determinadas por la política turística a desarrollar por la Administración Pública en cada momento, ha existido una normativa reglamentaria dictada por las diferentes Comunidades Autónomas en desarrollo de su competencia exclusiva en la materia, regulándose bajo forma de decreto autonómico cada sector a desarrollar (Agencias de Viajes, Alojamientos Hoteleros, Alojamientos Extrahoteleros, Turismo Rural, medidas de fomento, etc.), por lo que las denominaciones y tipologías varían de unas Comunidades Autónomas a otras. Esta situación persiste incluso con la promulgación de la Ley vasca de Ordenación del Turismo 6/94, cuya vocación unificadora fue seguida por las Leyes de ordenación turística de Madrid, Canarias, Extremadura, Galicia, Castilla y León o la Comunidad Valenciana.

Como se ha señalado, en un principio, el agroturismo fue la primera modalidad alojativa extrahotelera ubicada en el medio rural que se regulaba, y paulatinamente se ha ido logrado la profesionalización de los alojamientos rurales del País Vasco. Los propietarios de los establecimientos agroturísticos subvencionados por los Departamentos de Agricultura de Gobierno Vasco y Diputaciones, se encontraban en una situación de facto, y fueron conscientes de que la autorización de apertura para algunas casas se había otorgado valorando diversas cualidades: como forma de mantenimiento de la población en las explotaciones agrícolas poco rentables, (sobre todo en Álava) , y la finalidad turística compatible con la actividad agrícola-ganadera, (especialmente en Guipúzcoa y Vizcaya). Por tanto, al promulgarse la Ley vasca 6/1994 de ordenación del turismo, se respetan los orígenes de esta modalidad alojativa y se reconoce expresamente al agroturismo como modalidad de establecimiento turístico.

3.1. El agroturismo y el concepto de habitualidad

En la Sección IV de la Ley 6/94 de ordenación del turismo se realiza una definición de los establecimientos de agroturismo, concretamente, en el artículo 26. 1 se señala que “Son establecimientos de agroturismo aquellos que, estando en el medio rural, e integrados en explotaciones agropecuarias, ofrecen mediante precio servicio de alojamiento, con o sin manutención, en edificios de arquitectura característica del medio rural en el que se ubican”. En este artículo se remite la definición de explotación agropecuaria a lo establecido en la legislación vigente.

El concepto de habitualidad se recoge en el citado artículo 26 de la ley vasca 6/94 de ordenación del turismo, siendo uno de los requisitos que la persona titular del establecimiento de agroturismo sea titular o cotitular de la explotación agropecuaria y tenga su residencia habitual en dicho establecimiento o en sus aledaños. De esta forma, el requisito de residencia habitual condiciona el uso residencial de esta tipología de alojamiento, si bien se encuentra alejado de las recomendaciones de organizaciones como la OMT, desvirtuando la oferta alojativa dedicada exclusivamente al tráfico turístico.

En su apartado 2 se remite a una clasificación voluntaria en las categorías que reglamentariamente se determinen, dependiendo de sus instalaciones y servicios podrán. De momento, la regulación de esta modalidad alojativa de establecimiento de agroturismo, ha sido regulada por el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural, modificado a su vez por el Decreto 191/97 de 29 de julio.

3.2. Las nuevas figuras alojativas en el medio rural

En línea con la profesionalización del alojamiento extrahotelero en el medio rural, se realiza una modificación en las figuras alojativas, incluyendo una nueva tipología, la casa rural, figura significativa y necesaria. Es por ese motivo por el que se promulga el Decreto 191/1997, de 29 de julio, por el que se regulan los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casas particulares y las casas rurales, quedando derogado el anterior Decreto 295/88, figura que se recogía en la ley vasca 6/94, de ordenación del turismo.

3.2.1 Casas rurales y hoteles rurales

Las Casas rurales son aquellos establecimientos que estando en el medio rural, ofrecen servicio de alojamiento, en edificios de arquitectura característica del medio rural en el que se localizan. La persona titular o, en su caso, la responsable de la gestión debe tener su residencia habitual en el establecimiento o en sus aledaños. El concepto se recoge en la nueva Sección V, en el Artículo 27.1 de la ley vasca 6/94 y se remite vía reglamentaria a la clasificación voluntaria de las casas rurales dependiendo de sus instalaciones y servicios.

La capacidad máxima de las casas rurales son en las viviendas turísticas vacacionales, 10 plazas por vivienda, y en los alojamientos en habitaciones de viviendas particulares, 12 plazas.

En cuanto a los Hoteles rurales, son establecimientos hoteleros situados en el medio rural, en edificios o construcciones que respondan a la arquitectura típica de la zona o comarca. Dichos establecimientos tendrán una capacidad máxima de 40 plazas. Los hoteles rurales se regirán por lo que establezca al efecto el reglamento que regule los establecimientos hoteleros, en la actualidad, por el Decreto 102/2001, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los establecimientos de alojamiento hotelero.

3.2.2 Los apartamentos turísticos ubicados en el medio rural

El citado Decreto 191/1997, de 29 de julio, regula los apartamentos turísticos, las viviendas turísticas vacacionales, los alojamientos en habitaciones de casas particulares y las casas rurales. La necesidad de esta regulación era evidente, dados los escasos niveles de exigencia para su apertura y funcionamiento, otras figuras de alojamiento complementarias al alojamiento hotelero, como las viviendas turísticas vacacionales y el alojamiento en casas particulares, carecen

prácticamente de estándares de calidad, siendo un producto que choca con el nuevo modelo de desarrollo turístico concebido para Euskadi, basado en la calidad, en la sostenibilidad y en la puesta en valor de los valores culturales, rurales y paisajísticos.

En la ley 6/94, al legislar la figura de los apartamentos turísticos se utilizan conceptos que posibilitan su vinculación conceptual a otras figuras diferentes de la figura tradicional de apartamento turístico, como es la mención expresa en el artículo 28.5 a los apartamentos turísticos ubicados en el ámbito rural, de los que se dice que atenderán a las condiciones establecidas por la legislación ambiental que sea de aplicación en cada caso.

De esta forma, en el artículo 28. 1 de la ley 6/94 se define como apartamentos turísticos aquellos establecimientos integrados por unidades de alojamiento compuestas, al menos, por dormitorio, baño, salón-comedor y cocina, y que, ofertadas como conjuntos independientes y gestionadas bajo el principio de unidad de explotación empresarial, se destinan de forma profesional y habitual a proporcionar alojamiento temporal sin constituir cambio de residencia para la persona alojada.

Se entiende en este caso por unidad de explotación la exigencia de sometimiento a una única titularidad empresarial de la actividad de explotación turística alojativa de los apartamentos turísticos. La persona titular de la explotación turística referida debe obtener un título jurídico de las personas propietarias que la habilite suficientemente para la explotación turística del establecimiento, con el objeto de garantizar las responsabilidades que se deriven de la misma. Se remite a la clasificación de los apartamentos turísticos en categorías reglamentariamente, dependiendo de sus instalaciones y servicios.

3.2.3 Los albergues turísticos

Se incluye una nueva Sección VII, recogiendo su concepto en el nuevo artículo 28 bis. “Tendrán la consideración de albergues turísticos los establecimientos que faciliten el servicio de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple, con o sin servicios complementarios, junto a la práctica de alguna actividad relacionada con el entorno de forma directa o concertada.”

Quedan excluidos de esta regulación: Los establecimientos dedicados a alojamiento en habitaciones colectivas por motivos escolares, docentes o sociales. Los alojamientos en habitaciones múltiples cuando su uso esté condicionado a la pertenencia a un determinado grupo u organización. Los albergues juveniles integrados en la Red de Albergues de Juventud, que se regirán por su normativa específica. El alojamiento en habitaciones múltiples cuando se preste sin contraprestación económica o la cantidad abonada tenga el carácter de donativo.

Se realiza una remisión a la vía reglamentaria para determinar las categorías del grupo de albergues y los requisitos que deben reunir estos, así como los distintivos de los establecimientos.

3.3 Modificaciones en el régimen general aplicable al camping y a la acampada libre.

Los campamentos de turismo son una modalidad de alojamiento habitual en la Comunidad Autónoma Vasca. En la actualidad, se regula mediante el Decreto 41/1981, de 16 de marzo, sobre Ordenación de Campings en el País Vasco, modificado por Decreto 178/1989, de 27 de julio. Esta modalidad de alojamiento exige una regulación específica, debido a las peculiaridades que presenta en relación al medio en que se desarrolla, preservando el entorno natural en que los campamentos se asientan, de manera que la acción del hombre no suponga un grave deterioro de la naturaleza. Con esta finalidad se precisa coordinar la legislación de los campamentos de turismo con la legislación urbanística, y con la regulación de los espacios naturales protegidos así como con la ordenación territorial.

Junto con la preocupación medioambiental, se presenta las obligaciones de ofertar de servicios adecuados a los campistas, mediante el establecimiento de unos requisitos mínimos para los campamentos de turismo, en función de las categorías que ostentan. Además, a fin de garantizar la seguridad de las personas, existen las prohibiciones, como las de situar estos asentamientos en lugares peligrosos o insalubres. En la Comunidad Autónoma del País Vasco se recogen peculiaridades que se originan por su especial orografía, su ubicación en el medio rural, el tipo de turismo que las visita para realizar actividades turísticas complementarias o su ubicación en lugares costeros o de interior. En concreto, respecto al camping rural, en el art. 23 del Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural se establece una prohibición por razones sanitarias en aquellos caseríos que tengan una explotación pecuaria o de granja de entidad suficiente como para desaconsejar por razones sanitarias las acampadas de personas en sus inmediaciones. El control de los aspectos sanitarios podrá ser realizado en cualquier momento para el organismo competente a instancia del Departamento que tenga atribuido la competencia en materia de turismo, pudiendo denegar esta la autorización o de retirarla, en su caso, a los que no reúnan las condiciones adecuadas.

Se ha de destacar que en la actualidad no se incentiva de manera suficiente la iniciativa empresarial en este sector ni se garantiza un estándar adecuado del número y calidad de los servicios complementarios que se prestan a las personas usuarias de los mismos, en comparación con los que ofrece la competencia de las áreas limítrofes, como Francia y otras Comunidades Autónomas.

3.3.1 El concepto de camping contenido en el artículo 19 de la ley vasca 6/94 de ordenación del turismo

El artículo 19 de la ley vasca 6/94 de ordenación del turismo entiende por camping el espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado para su ocupación temporal, con capacidad para más de diez personas que pretendan hacer vida al aire libre, con fines vacacionales o de ocio y utilizando como residencia albergues móviles, tiendas de campaña, caravanas u otros elementos similares transportables.

Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley los campamentos de turismo de carácter privado así como aquellos que faciliten albergue, sin ánimo de lucro, a contingentes particulares, tales como los campamentos juveniles, los albergues y colonias de vacaciones escolares y otros similares, que seguirán regulándose por sus disposiciones propias.(artículo 19. 3 L 6/94)

El artículo 19. 4 de la Ley vasca 6/94 de ordenación del turismo en su nueva redacción establece que “Dada la naturaleza de los campings queda prohibida la venta de parcelas o su arrendamiento por tiempo superior a seis meses”, siendo por once meses en su antigua redacción.

Se da una nueva redacción a los párrafos 2 y 4 del artículo 19 de la Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo, señalando que la Administración autorizará la instalación en los campamentos de turismo de elementos fijos prefabricados de madera o similares, siempre que dichas instalaciones no superen el porcentaje de la oferta total de plazas establecido reglamentariamente. En la antigua redacción, se contemplaba un porcentaje específico del 25% .

3.3.2 Áreas naturales de acampada

Son áreas naturales de acampada las constituidas por espacios de terreno que, por su original situación, topografía, riqueza forestal o cualquier otra circunstancia peculiar debidamente acreditada, sirvan a las finalidades de ocupación temporal mediante precio con fines vacacionales o de ocio, de un modo más cercano a la naturaleza y menos intenso en el modo de explotación que los campings, en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

La implantación de las áreas naturales de acampada en espacios naturales protegidos o en los lugares de la red Natura 2000 estará condicionada a lo establecido en sus respectivos planes de ordenación o gestión.

En los casos en que el órgano ambiental de la Comunidad Autónoma considere que se puede afectar apreciablemente a los lugares de la Red Natura 2000, el proyecto de área de acampada se someterá a la adecuada evaluación establecida en el artículo 6 de la directiva 92/43/CEE, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, todo ello sin perjuicio de lo establecido en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental que resulte de aplicación a cada caso.

3.3.3. Áreas provisionales de acampada para eventos culturales, recreativos o deportivos

Se modifica el artículo 23.1 de la ley 6/94, estableciendo que son áreas de acampada para eventos culturales, recreativos o deportivos las autorizadas con ocasión de uno de dichos eventos, y su funcionamiento está limitado a la duración del mismo.

Corresponde al ayuntamiento en cuyo término municipal se quiere instalar el área de acampada autorizar la misma, a la vista de los informes que reglamentariamente se establezcan.

En todo caso, el ayuntamiento verificará el respeto al derecho de propiedad y de uso del suelo, y garantizará las necesarias condiciones de seguridad, sanidad y respeto a los valores naturales, históricos, culturales, urbanos, artísticos, paisajísticos, agrícolas, forestales y faunísticos del territorio de que se trate. Las áreas de acampada para eventos culturales, recreativos o deportivos no podrán instalarse en los emplazamientos prohibidos para los campings. (art. 23.2 y 3 Ley 6/94).

3.3.4. Zonas especiales de acogida de autocaravanas y caravanas en tránsito.

El artículo 24.1 regula las zonas especiales de acogida de autocaravanas y caravanas en tránsito, señalando que estas zonas están constituidas por espacios de terreno debidamente delimitados, dotados y acondicionados, que están abiertos al público para su ocupación transitoria a cambio de precio, por un mínimo de vehículos de esa clase que reglamentariamente se determine y que acuden a ellas con la finalidad de descansar en su itinerario y deshacerse de los residuos almacenados en los mismos.

Las zonas especiales de acogida de autocaravanas y caravanas en tránsito están reservadas para el uso exclusivo de éstas y vehículos análogos, por lo que no podrán instalarse tiendas de campaña o albergues móviles que no puedan entenderse incluidos en el apartado anterior.

Tampoco podrán instalarse en estas zonas especiales de acogida albergues fijos o asimilados de ninguna clase para alojamiento de las personas usuarias, estando expresamente prohibida la venta y el subarriendo de las parcelas de estos establecimientos.

Se hace una remisión reglamentaria, de forma que el reglamento que regule estas zonas deberá ser acorde a lo establecido por la legislación ambiental.

4. LA POSIBLE COLISIÓN DE LOS REGLAMENTOS DE ORDENACIÓN DE LAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTO RURAL CON EL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LOS RECURSOS TURÍSTICOS (PTS).

La Ordenación de los Recursos Turísticos de Euskadi debe realizarse mediante en Plan Territorial Sectorial, que determinará las comarcas preferentemente

turísticas sobre las que se elaborará un Plan Estratégico de Ordenación según la LVOT. La paralización del PTS se debe en gran parte a la falta de concreción de sus contenidos y conceptos. El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Recursos Turísticos (PTS), instrumento de Planeamiento de mayor rango que los Reglamentos y que deberán, en todo caso, adaptarse a las exigencias del PTS en caso de colisión.

El contenido fundamental del PTS será la determinación de las áreas o comarcas a considerar como preferentes desde la perspectiva de la actuación y financiación pública. Además, declarada una Comarca como Turística, se elaborará un Plan Estratégico de Ordenación de los Recursos Turísticos de la misma, conteniendo, como mínimo, las determinaciones previstas en el artículo 51 LVOT.

Especial prudencia habrá de tenerse con el Decreto de Ordenación de Campings en el País Vasco, por cuanto que el propio artículo 20 LVOT remite al PTS para la determinación de la superficie total del terreno que podrá dedicarse a campamentos de turismo, el número de plazas a instalar entre las diferentes categorías, los criterios para la utilización de cada campamento y las medidas a adoptar para la preservación de los recursos turísticos.

5. EXPERIENCIAS DE COORDINACION ADMINISTRATIVA A LA ESPERA DE LA TRAMITACION DEL PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACION DE LOS RECURSOS TURÍSTICOS: LOS CONSORCIOS TURÍSTICOS, BASQUETOIR Y LA CALIDAD EN EL TURISMO RURAL VASCO.

5.1 Los consorcios Turísticos y Basquetour.

Como solución a este problema se establece la constitución y desarrollo de Entes comarcales de Cooperación Turística, aprovechando la existencia de Mancomunidades de Municipios y/o Consorcios, constituidos para la prestación conjunta de otros servicios, los cuales constituyen uniones “naturales” de Municipios con idénticos intereses. Estos Consorcios Turísticos, facilitarían la elaboración del Plan Territorial de Ordenación de los Recursos Turísticos, por cuanto que se definirían las áreas territoriales o comarcas turísticas previstas en el PTS. El problema de las anteriores legislaturas es que no han tratado de construir un Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Recursos Turísticos “de abajo hacia arriba”, como algunos consorcios aparentan hacer, sino que han desarrollado una Política Turística con los problemas descritos, prescindiendo de la aprobación de un PTS.

Ante esta situación, en la anterior legislatura se constituyó un Ente Societario de carácter público “Basquetour -Agencia Vasca de Turismo S.A.”, con la pretensión de aglutinar a todos los agentes turísticos, públicos y privados, bajo el liderazgo del Gobierno Vasco, coordinando e impulsando tanto la constitución de los Consorcios Turísticos, como la redacción y desarrollo del Plan Territorial Sectorial

y de los Planes Estratégicos de Ordenación de los Recursos Turísticos. El modelo para la creación de Basquetour ha sido la Agencia Valenciana de Turismo.

5.2 La calidad en el turismo rural vasco.

Por otro lado, hay que resaltar que tanto la Administración vasca como los propios agentes turísticos afrontan actuaciones en materia de calidad turística. Conscientes de la necesidad de definir una política de calidad turística, se comienzan a desarrollar acciones en materia formativa y de calidad en coordinación con otras Administraciones.

Existen establecimientos turísticos (fundamentalmente los de carácter alojativo) que han implantado de forma independiente sistemas de aseguramiento (ISO), los establecimientos rurales y las agencias de viaje están inmersos en proyectos, a nivel estatal, cuya finalidad es la acreditación de la Q de calidad, y, por otra parte, las propias organizaciones empresariales trabajan y avanzan en el desarrollo de actividades relacionados con esta materia.

Las iniciativas desarrolladas, aunque en estado inicial, se coordinan con otras áreas de la propia administración autonómica (Industria- área de competitividad) y con otras administraciones (Secretaría de Estado: Dirección General de Turismo), esta última precursora de los sistemas de calidad turística implantados a nivel estatal.

Se pretende implantar un Sistema de Calidad en los establecimientos rurales, para facilitar el desarrollo del turismo rural con criterios de sostenibilidad, formar y profesionalizar a propietarios y asociaciones, logrando la cohesión del sector. En una primera etapa se fijaron normas para conseguir la calidad en el servicio (requisitos, equipamiento, infraestructura, acogida y estancia, limpieza, mantenimiento, seguridad y medio ambiente, comercialización...). Posteriormente estas normas van a ser aprobadas por las asociaciones de turismo rural, consolidando el diseño propuesto. Los establecimientos que cumplan las normas se acreditan con la “Q” de Calidad, con revisiones periódicas para mantener el nivel .

6. CONCLUSIONES

El turismo rural es un sector económico en auge en la Comunidad Autónoma del País vasco. Tal y como señala la primera regulación del agroturismo en el País Vasco, todo ello se ha logrado mediante la profesionalización de los alojamientos extrahoteleros ubicados en el medio rural, debido a la repercusión de las políticas de integración europea en el medio rural vasco y a las ayudas europeas recibidas en el agro vasco. Ejemplo del éxito de su implementación son el Plan de desarrollo rural sostenible de la Comunidad Autónoma del País Vasco 2000-2006 y el Programa de Desarrollo Rural del País Vasco 2007-2013.

La Ley Vasca de Ordenación del Turismo de 16 de Marzo de 1994 muestra una vocación de ordenación de las actividades turísticas conectando la ordenación del

turismo con la ordenación del territorio, esta conexión es fundamental para el éxito de la Política Turística a desarrollar. Los cambios efectuados por la ley 16/2008 en la citada ley vasca 6/1994 de ordenación del turismo modifican el agroturismo y el concepto de habitualidad, introduciendo nuevas figuras alojativas en el medio rural como las casa rurales y los albergues rurales, así como el régimen general aplicable al camping y a la acampada libre.

La Ordenación de los Recursos Turísticos, tal y como prevé la ley vasca 6/94 de ordenación del turismo, se ha de realizar mediante un Plan Territorial Sectorial (PTS) que definirá el modelo de desarrollo turístico. Se ha de evitar una futura colisión de los reglamentos de ordenación de las modalidades de alojamiento rural con el plan territorial sectorial de los recursos turísticos (PTS), en especial, en la regulación de las zonas de acampada libre y camping. La Ordenación de los Recursos y de la oferta turística precisa que la Política Turística sea una acción planificada unitaria, y no un conjunto de actuaciones coyunturales. Respecto a las formas o modos de gestión legalmente previstos, la capacidad planificadora a nivel de Comunidad Autónoma del Departamento de Industria, Comercio y Turismo del Gobierno Vasco, se ha de combinar con la forma de gestión Basquetour, que posibilita la participación de todos los agentes públicos y privados implicados en la actividad turística. La dispersión competencial en el ámbito de las Administraciones Públicas (Gobierno Vasco, Diputaciones y Ayuntamientos) y la existencia de otros Agentes públicos y privados en relación a la actividad turística, sobre todo en el ámbito local, aconsejaron la constitución de este ente de coordinación e impulsor de los recursos turísticos.

La aprobación del Plan Territorial de los Recursos Turísticos se configura en la ley vasca 6/94 de ordenación del turismo como la piedra angular de la política a desarrollar por la Administración Turística. Mientras tanto, la constitución, impulso y desarrollo de los Entes Comarcales y /o Consorciales de Cooperación Turística contribuyen a facilitar la redacción de los Planes Estratégicos y del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Recursos Turísticos.

BIBLIOGRAFÍA

ALBERRO, J. M. (2004) "Nacimiento y realidad del proyecto Sagardun" *Euskonews & Media* 282 zbk.
<http://www.euskonews.com/0282zbk/gaia28202es.html>

BLANCO HERRANZ, F. J. (1999) "Actividad turística en la Costa Vasca: características, obstáculos y oportunidades" *Euskonews & Media* 39 zbk
<http://www.euskonews.com/0039zbk/gaia3902es.html>

BOUAZZA ARIÑO, O. (2005) "El turismo en el marco de una ordenación territorial integrada," *Revista Aragonesa de Administración Pública*, Nº 27, pp. 199-238

CASTELLS ARTECHE, J. M., LÓPEZ TUBÍA E. M^a. (2000) "Comarca turística versus consorcio turístico. La ordenación del agroturismo en el territorio histórico de Guipúzcoa." *Municipios turísticos, tributación y contratación empresarial, formación y gestión del capital humano* / coord. por BLANQUER CRIADO, D.V., Ed. Tirant lo Blanch. Valencia. pp. 89-112.

LÓPEZ TUBÍA, E. M^a. (2009) "Fomento del agroturismo y desarrollo comarcal en el territorio histórico de Guipúzcoa: una aproximación a sidrerías, ferias y mercados". *Innovación Creatividad. Nuevos Modelos de Gestión. XI congreso Internacional de Turismo Universidad Empresa.* / coord. LÓPEZ D. Ed. Tirant lo Blanch. Valencia.

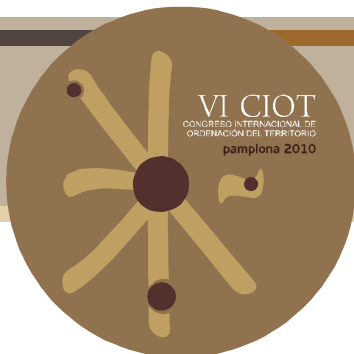
LÓPEZ TUBÍA, E. M^a. (2010) "La protección de los espacios naturales en el país vasco y el desarrollo del agroturismo. Los casos de Txingudi y la reserva de biosfera de Urdaibai". *Turismo y gestión de espacios protegidos. XII congreso Internacional de Turismo Universidad Empresa.* / coord. LÓPEZ D. Ed. Tirant lo Blanch. Valencia. pp. 541-561.

LOSA CIGANDA. J.M^a. (2001) "Agroturismo en Guipúzcoa". *Euskonews & Media* 128.zbk <http://www.euskonews.com/0128zbk/gaia12808es.html>

MEDIANO SERRANO, L. (2002). "Un caso de marketing turístico: el agroturismo en el País Vasco". *Cuadernos de Gestión* Vol. 1. N.º 2, pp. 55-68.

RAZQUIN LIZARRAGA, M. M. (2000). "Organización local del turismo" *Municipios turísticos, tributación y contratación empresarial, formación y gestión del capital humano* / coord. por BLANQUER CRIADO, D.V. Congreso de Turismo Universidad y Empresa. Ed. Tirant lo Blanch. Valencia. pp. 39-68.

Páginas web consultadas:
<http://www.euskadi.net/turismo>
<http://www.euskalit.net>
<http://www.Nekatur.net>
<http://www.world-tourism.org>



Desarrollo territorial de Estepona: origen, evolución y problemática. Propuesta de actuación.

*Darío García Contreras**

**(Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, Magister en Gestión Integral de Puertos y Costas. Asistencia Técnica a la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, Becario para la Formación de Personal Investigador, Universidad de Granada. e-mail: dario77g@gmail.com, dario77@correo.ugr.es)*

1. OBJETIVO

En el siguiente documento se pretende analizar el desarrollo de la estrategia de gestión costera del municipio de Estepona, situado al sur-oeste de Málaga, para ello se han analizado una serie de indicadores y su evolución.

Para la elaboración de este documento ha sido necesaria la información disponible en el PGOU de Estepona, de los años 1994 y 2005 para poder hacer un análisis global y evolutivo de la ordenación urbana del municipio.

Posibles indicadores de estudio:

- Población
- Usos de Suelo
- Construcción de viviendas
- Red de campos de Golf, (Costa del Sol, Costa del Golf).
- Indicadores socio-económicos (sector primario, industria, servicios).
- Zonas verdes, espacios protegidos.
- Transporte.
- Red de abastecimiento, red de saneamiento y vertidos.
- Empleo.
- Índice de motorización.
-

2. INTRODUCCIÓN

2.1. Ubicación

El Municipio de Estepona tiene 137 Km² de superficie y casi 21,5 Km de costa. La orografía es la típica de la zona: con la costa en un lado y las estribaciones de la Sierra Penibética en otra. Se encuentra ubicada al sur-oeste de la provincia de Málaga, Andalucía.



Figura 1. 1: Situación de Estepona dentro de la Costa del Sol.

Las relaciones más importantes de Estepona se establecen, con la zona este: Marbella y Málaga principalmente.

2.2. Orígenes

Entre los siglos IX y VIII a. C., los fenicios llegan a la península, asentándose en la actual Estepona, a finales del siglo III a. C., los romanos conquistan la Península Ibérica.



Figura 1. 2: Villa Romana de las Torres.

La caída del Imperio Romano implica la desaparición de numerosos asentamientos, haciendo que la población se concentre en asentamientos de mayor tamaño, a principios del siglo VIII, se produce la conquista de la Península Ibérica por parte de los musulmanes. A mediados del siglo X, durante el reinado

del Califa Abderrahmán III, se construye un castillo, del cual aún subsisten algunos restos, en la zona del actual Ayuntamiento. Esta fortaleza fue denominada Estebbuna, nombre del cual deriva la actual Estepona.

Este castillo fue parcialmente destruido durante la reconquista, de modo que una vez conquistada Granada en 1492, la posición estratégica de Estepona lleva a los Reyes Católicos tomar la decisión de reconstruir el antiguo castillo musulmán.

Posteriormente la aparición del fenómeno turístico supondrá la mayor modificación sufrida por el territorio de Estepona. En una década la población crece un 58%.



Figura 1. 3: Primeros bloques de viviendas, boom turístico de los años 60.

3. INDICADORES

3.1. Población

El Municipio de Estepona tenía a 1 de enero de 2005 una población censada de 56.407 habitantes. Aunque en general en todo el territorio español en los últimos años se ha producido un crecimiento demográfico, causado principalmente por los movimientos migratorios, en el caso de Estepona ha sido mucho más acusado.

	ESTEPONA	MÁLAGA	ANDALUCÍA	ESPAÑA
1996	37.557	1.249.290	7.234.873	39.669.394
1997	-	-	-	-
1998	39.178	1.240.580	7.236.459	39.852.651
1999	40.552	1.258.084	7.305.117	40.202.160
2000	42.157	1.278.851	7.340.052	40.499.791
2001	43.527	1.302.240	7.403.968	41.116.842
2002	46.342	1.330.010	7.478.432	41.837.894
2003	47.697	1.374.890	7.606.848	42.717.064
2004	50.488	1.397.925	7.687.518	43.197.684
t.a.a. (04-96)	3,77%	1,42%	0,76%	1,07%

Tabla 1. 1: Evolución demográfica en el periodo 1996-2004.

Si observamos la tabla de evolución comparativa desde el año 1.996 en Estepona, la provincia de Málaga, Andalucía y España se observa que el crecimiento acumulado en el período 2004-1996 alcanza el 35% en Estepona, siendo en el resto de ámbitos cercano al 10%.

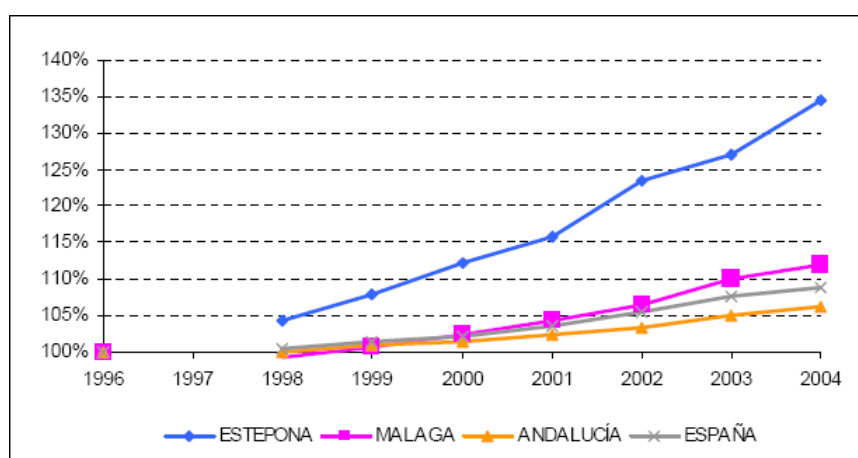


Figura 1. 4: Crecimiento acumulado en el período 1996-2004.

La densidad de población nos ofrecerá una visión más amplia e intuitiva de la distribución de la población. En este caso sí se observa un claro predominio del centro urbano, donde se concentra la amplia mayoría de los habitantes del municipio. Mientras que en las áreas más extensas, las externas, la densidad es muy baja (por debajo de los 1.000 habitantes / Km²).

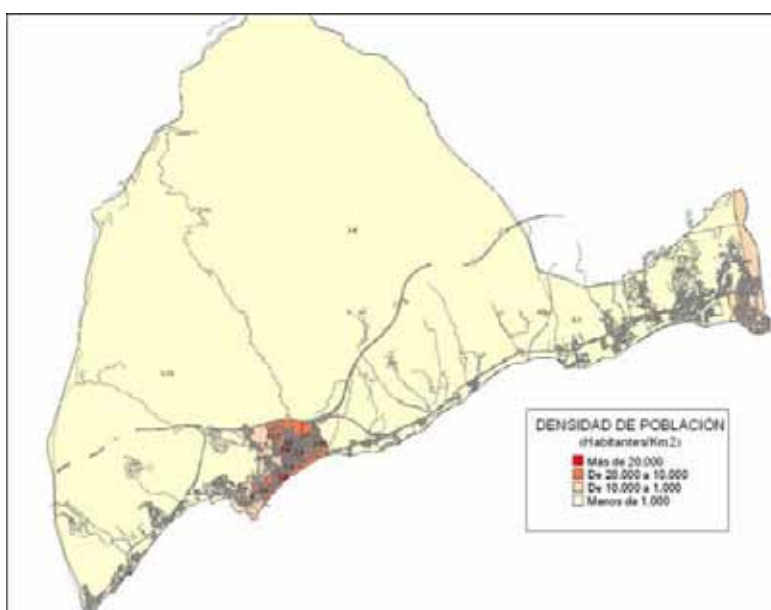


Figura 1. 5: Densidad de población en el municipio de Estepona.

Efectivamente, como se muestra en la figura anterior, la mayor densidad de población se concentra en el centro urbano, también se puede apreciar como la red de carreteras se concentra en la zona costera (N-340) así como una serie de urbanizaciones paralelas a la línea de costa y muy cerca de la misma.



Figura 1. 6: Esquema básico de los núcleos de población de Estepona.

Este conglomerado de zonas urbanas (o asimilables) se encuentran prácticamente desconectadas entre sí, siendo el único lazo de unión la carretera N-340. Se hace patente por lo tanto la necesidad de intervención en esta línea, adoptando un nuevo esquema de movilidad que garantice la accesibilidad a los bienes y servicios bajo un prisma de eficiencia en el uso de los recursos.

El crecimiento urbano junto a la costa ha sido tal que incluso ciertas urbanizaciones en construcción se encuentran a menos de 100 metros de la línea de costa, e incluso alguna de ellas se encuentra construida en la berma de protección costera como se puede apreciar en las siguientes fotografías aéreas tomadas desde Google Earth®.

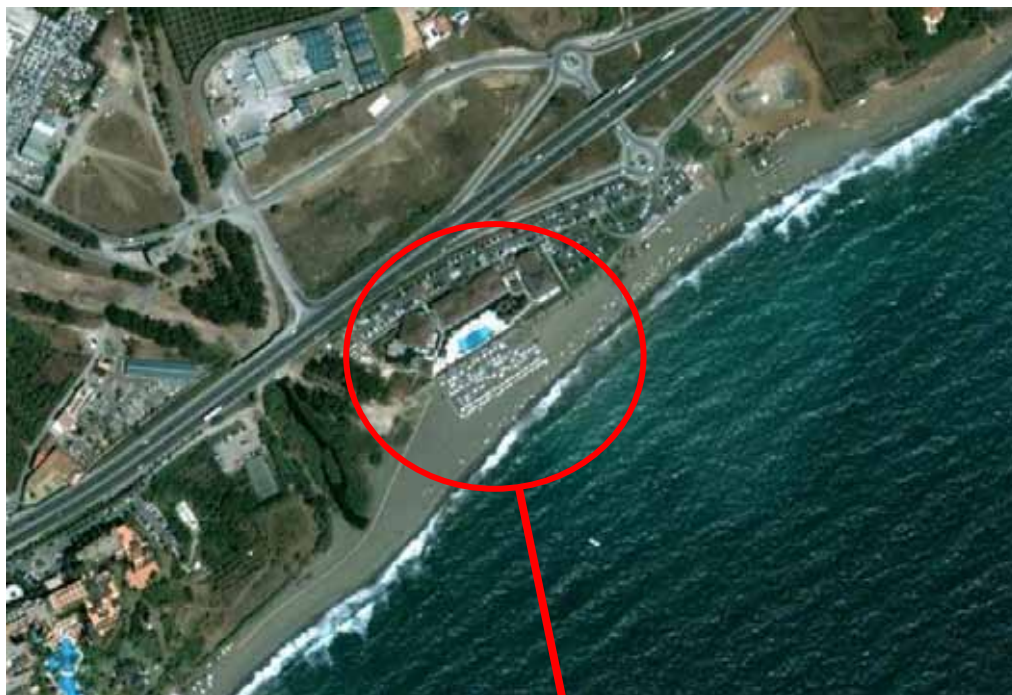


Figura 1. 7: Complejo de ocio con piscina a una distancia inferior a 100 m de la línea de costa.

3.2. Usos de suelo

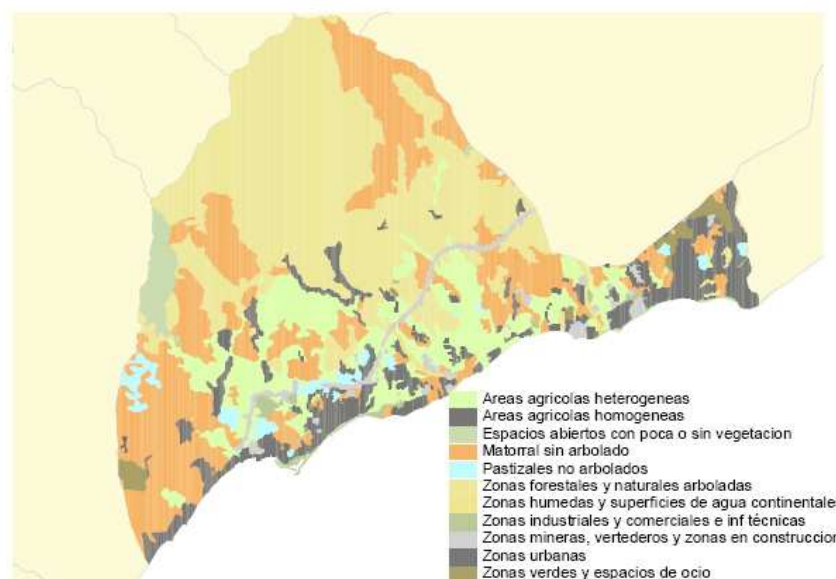


Figura 1. 8: Esquema de los usos del suelo de Estepona (Land-Cover-1999).

La mayor parte del solar municipal está dedicado a usos forestales (37%), con áreas de diferente densidad arbórea, mientras que otra buena parte presenta fundamentalmente matorral sin arbolado (27%). Cerca del 12% del municipio presenta usos urbanos o asimilables (zonas en construcción, zonas verdes, infraestructuras, zonas industriales, etc.).

Los usos antrópicos se localizan al sur del término, junto a la costa. El desarrollo urbanístico del municipio es notable y aún mantiene una dinámica muy activa, en la que se prevé la saturación de la línea de costa. También el crecimiento del casco urbano de Estepona es considerable, habiendo multiplicado por cinco su área en los últimos 5 años. Esta situación, junto con el carácter limitado del recurso suelo obliga a una reflexión acerca del modelo de crecimiento a adoptar, siendo recomendable impulsar modelos compactos y mixtos.

1.1.1. Suelo urbano

La aplicación estricta de lo que legalmente se establecía para la consideración de un suelo como urbano y el criterio de delimitar unidades de ejecución en todos aquellos ámbitos ya edificados en los que se detectaron problemas concretos de estructura, de infraestructura o falta de cesiones llevaron a la delimitación de un número ingente de unidades de ejecución, planes especiales, etc. en suelo urbano.

Concretamente el Plan de 1994 delimitó 181 unidades de ejecución en Suelo Urbano que abarcaban una superficie de suelo de 7.661.274 m², 4 actuaciones

aisladas en una superficie de 2.440 m² y 5 ámbitos remitidos a la redacción de un Plan Especial que afectaban a una superficie total de 1.945.641 m².

		Superficie (m ²)
Unidades de ejecución	181	7.661.274
Planes especiales	5	1.945.641
Actuaciones aisladas	4	2.440
Total		9.609.355

Tabla 1. 2: Suelo urbano en el municipio de Estepona (Plan General de Ordenación Urbana de 1994).

1.1.2. Suelo urbanizable

El suelo urbanizable se clasifica en distintos grupos:

1.1.1.1 *Suelo urbanizable transitorio*

El Plan General del 94 clasificó como Suelo Urbanizable Transitorio aquellas urbanizaciones que a la entrada en vigor del Plan tenían el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado y estaban ejecutadas en más de un 50%, pero que no habían efectuado las cesiones a que las obligaban los Planes Parciales. A esos suelos Urbanizables Transitorios se les obligaba a realizar un expediente de adaptación del Plan Parcial a las nuevas determinaciones del PGOU. Dentro del Suelo Urbanizable Transitorio se clasificaron quince sectores que comprendían 6.624.323 m² de suelo.

1.1.1.2 *Suelo urbanizable programado*

Todas aquellas actuaciones que a la entrada en vigor del Plan 94 tenían un Plan Parcial aprobado pero no estaban ejecutadas, que carecían de Plan de Etapas o no lo habían cumplido se clasificaron como Suelo Urbanizable Programado con la obligación de efectuar las cesiones de suelo pertinentes.

1.1.1.3 *Suelo urbanizable no programado*

Siguiendo el criterio de tratar de fomentar el desarrollo del municipio hacia el Oeste compensando el polo de atracción de Marbella se aumentó la oferta de suelo urbanizable no programado principalmente en la zona esa zona del municipio. Dentro del Suelo Urbanizable No Programado se clasificaron trece sectores. Tabla 1. 3: Suelo urbanizable en el municipio de Estepona.

	Superficie (Ha)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Nº viviendas
S. Uble. Transitorio	579,5	1.881.874	9.542
S. Uble. Programado	676,0	3.052.768	26.068
S. Uble. No Programado	574,8	2.491.182	23.690
Total	1.830	7.425.824	59.317

3.4. El mercado de trabajo

En el mercado de trabajo podemos encontrar como la gran mayoría de la actividad se concentra en el sector servicios, sobre todo debido a la importancia del turismo en dicho municipio, en la figura siguiente se puede observar como casi el 75% de los ocupados pertenecen al sector servicios, seguido por el de la construcción.



Figura 1. 9: Ocupados por sectores de actividad.

3.3. Indicadores socioeconómicos

A continuación, se van a presentar una serie de indicadores socioeconómicos que dan una visión de conjunto del desarrollo económico del municipio. En general, estos indicadores miden el nivel de actividad económica.

El crecimiento observado refleja que la región andaluza está creciendo a un ritmo fuerte en las actividades empresariales, sobre todo en las asociadas al sector turístico (crecimiento del 4 y del 11% respectivamente). Este crecimiento es mayor en la provincia de Málaga (9 y 21%) y especialmente elevado en el Municipio de Estepona (40 y 56%) como se puede observar en la siguiente tabla:

Ámbito	Nivel Económico (2001)	Variación renta familiar (96/01)	IAE (2001)	Variación IAE (96-01)	IT (2001)	Variación IT (96-01)
Estepona	5	8	88	40%	500	56%
Málaga	4	8	2.718	9%	6.772	21%
Andalucía	4	5	13.130	4%	17.327	11%

Tabla 1. 4: Crecimiento del nivel económico en Estepona.

Siendo:

Índice de actividad económica (IAE):

Índice comparativo de la actividad económica municipal en 2001. Se obtiene en función del impuesto correspondiente al total de actividades económicas

empresariales (industriales, comerciales y de servicios) y profesionales. El valor del índice expresa la participación de la actividad económica (en tanto por 100.000) de cada municipio sobre una base nacional de 100.000 unidades equivalente al total del impuesto de actividades económicas empresariales y profesionales.

Índice turístico (IT):

Índice comparativo de la importancia turística de cada municipio, referido a 2001. Se obtiene en función de la cuota o impuesto de actividades económicas, el cual se basa a su vez en la categoría de los establecimientos turísticos, número de habitaciones y ocupación anual (todo el año o parte del año); por lo que constituye prácticamente un indicador de la oferta turística. El valor del índice indica la participación (en tanto por 100.000) que corresponde a cada municipio sobre una base nacional de 100.000 unidades (total euros recaudación impuesto = 100.000).

3.4. Stock de viviendas

El crecimiento del parque inmobiliario en el municipio de Estepona en los últimos años ha estado motivado por varios factores: los procesos inmigratorios, la demanda de vivienda por motivos de inversión y el factor turístico como demanda de vivienda residencial por motivos de ocio. Según el Censo de Población y Vivienda del año 2001, en Estepona se localizan 35.938 viviendas. De las mismas, 14.567 son viviendas principales, es decir, el 41,34%, mientras que el 35,24% representan viviendas secundarias. El número de viviendas vacías, “aquellas que se encuentran habitualmente desocupadas”, es significativo, con un volumen total de las mismas de 8.251, lo que representa el 23,42% del total de viviendas del municipio. Este dato coincide con el alto volumen de población flotante del municipio. El número total de viviendas de Estepona representa el 4,23 % de las que se localizan en la Provincia de Málaga, siendo la relación entre viviendas y habitantes de 34 viviendas por cada 100 habitantes para el año 2001, fecha del último censo de población y vivienda.

TIPOLOGÍAS	ESTEPONA	%	PROVINCIA	%
VIVIENDA PPAL	14567	41.34	434766	52.53
VIVIENDA SECUNDARIA	12419	35.24	284171	34.35
VIVIENDA VACIA	8251	23.42	108282	13.09
TOTAL	35237	100	827219	100

Tabla 1.5: Parque de viviendas en Estepona (2001, INE).

3.5. Zonas verdes

Los espacios verdes y de uso público, son considerados por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como: “imprescindibles por los beneficios que reportan en el bienestar físico y emocional de las personas. Constituyen lugares de

esparcimiento y recreo y son espacios propicios para las relaciones sociales ayudando a que se respire aire fresco y limpio”.

Las principales zonas verdes que podemos encontrar dentro del casco histórico se encuentran en el paseo marítimo, aunque también cabe destacar las ubicadas en zonas residenciales donde la existencia de parques comunes es un factor de peso para el atractivo turístico.

En este estudio se propone la ampliación del paseo marítimo actual, de modo que se construya una zona verde continua, que discurra desde el Puerto de Estepona hasta el extremo opuesto de la ciudad, como se puede observar en las figuras siguientes.

Identificación y distribución en todo el municipio:

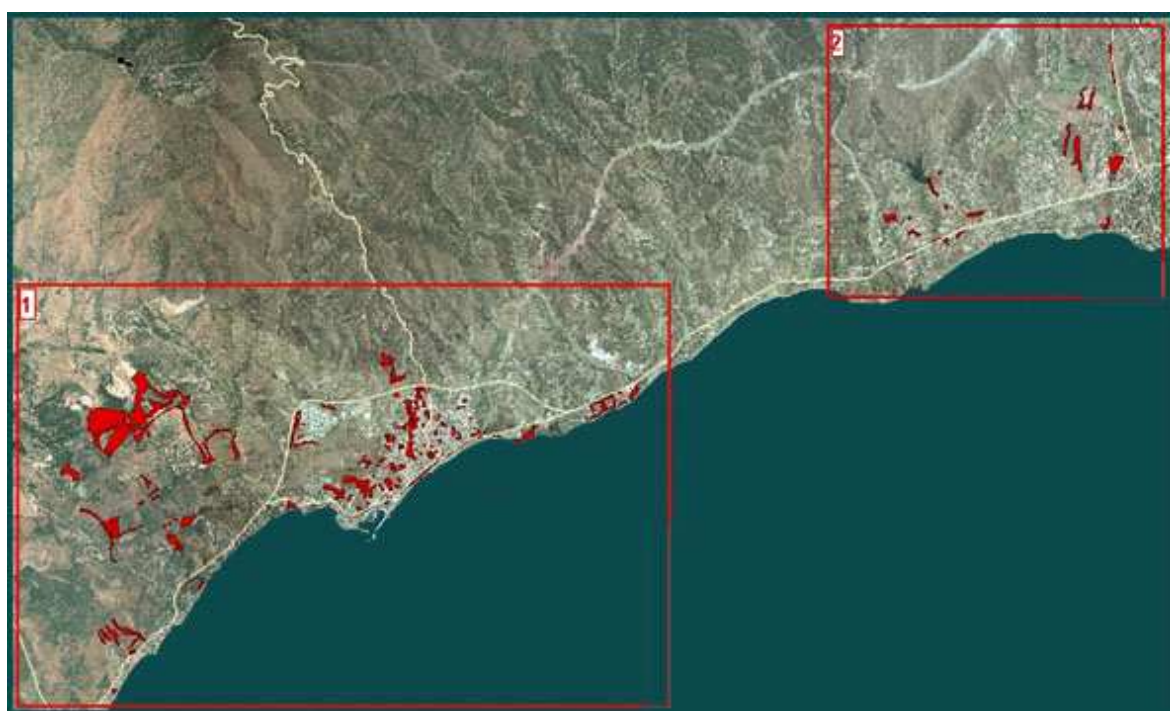


Figura 1. 10: Distribución de las zonas verdes en todo el municipio de Estepona.

La siguiente tabla muestra la superficie afectada por los radios de acción de cada uno de los grupos definidos.

Tamaño Zona Verde	Radio Influencia	Superficie total de influencia
<1500 m	100	2835379
1500-3000 m ²	300	8020524
>3000 m ²	500	35794148

Tabla 1. 6: Radios de influencia y superficie de influencia de las zonas verdes.

4. PROPUESTA DE ACTUACIÓN

4.1. Situación actual

Cabe destacar que el planeamiento desarrollado hasta el momento ha sido desigual en función de la clase de suelo y de la ubicación, se ha tendido hacia una dinámica de crecimiento “descontrolado” invadiendo zonas comunes y saturando la línea de costa.

Debido a la situación económica mundial de crisis que se está viviendo desde el 2007, se prevé que el crecimiento urbano disminuya su ritmo de crecimiento e incluso se estanque, haciendo posible una mejor ordenación urbana.

4.2. Propuesta

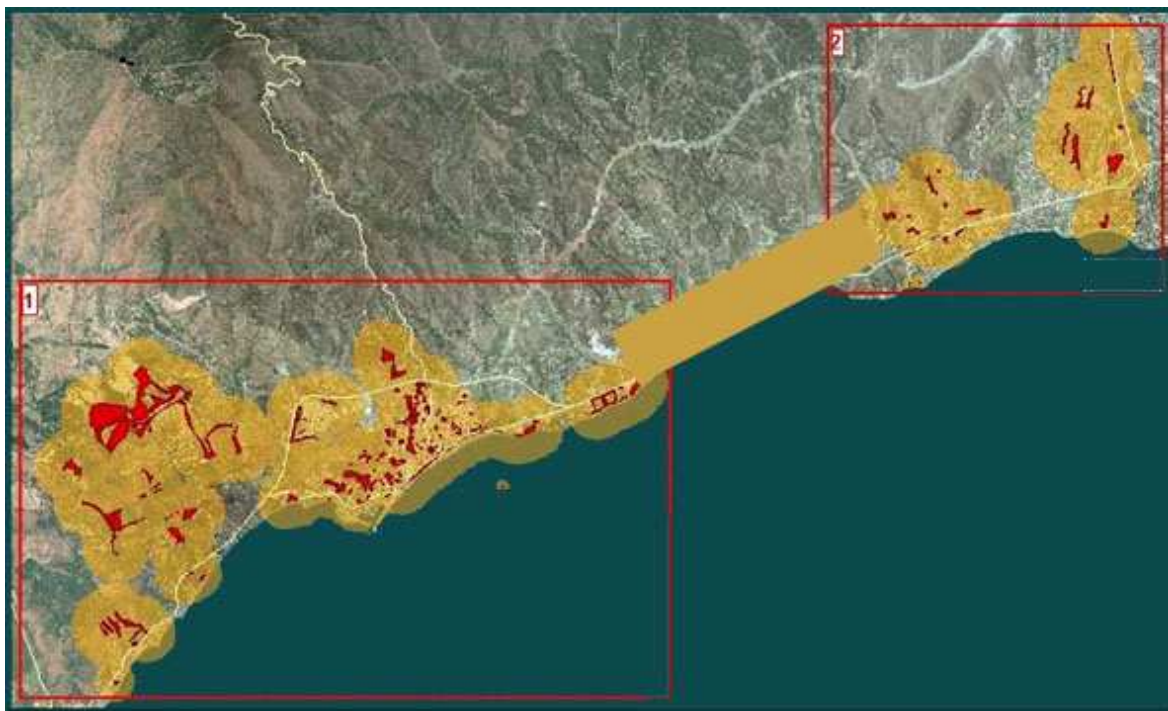


Tabla 1. 11: Zona de influencia de las zonas verdes.

Se propone como medida medio-ambiental y de protección al medio ambiente así como de atractivo turístico, la creación de un corredor verde que discurra cercano a la línea de costa, por todo el municipio, de Este a Oeste, completando por tanto la zona central con un corredor verde que comunique ambas zonas (actualmente incomunicadas).

5. CONCLUSIONES

A lo largo de este documento se ha pretendido estudiar el modelo de crecimiento urbano y gestión costera seguido por el municipio de Estepona hasta la actualidad, iniciando el estudio en sus orígenes y ampliándolo a los Planes Generales de Ordenación Urbana de 1994 y 2005, en ellos se ha comprobado el crecimiento urbanístico “descontrolado”, llegando a saturar la línea de costa.

Al tratarse de un municipio costero, situado al sur de Andalucía, con excelentes comunicaciones e importante atractivo turístico, el 75% de la población activa trabaja en el sector servicios, haciendo que la población activa sea muy sensible a variaciones en dicho sector, como ha pasado con la actual crisis financiera que ha arrastrado a miles de trabajadores al paro.

Debido a la actual crisis económica mundial, casi todos los sectores (también el turístico), están provocando una ralentización del crecimiento urbano incluso, llegando a paralizarse. Por tanto, este es el momento idóneo para plantearse la validación de los modelos de crecimiento usados hasta el momento en zonas costeras andaluzas y apoyar nuevos modelos de crecimiento que sean respetuosos con el entorno y estables en el futuro. Recordemos que debemos usar los recursos existentes a nuestro alcance, pero sin poner en compromiso los recursos de generaciones futuras.

BIBLIOGRAFÍA

AGENCIA EUROPEA DE MEDIO AMBIENTE, (2001): *Situación y presiones del medio ambiente marino y del litoral mediterráneo*, Madrid, Centro de Publicaciones del MIMAM, pp. 137-139.

BARRAGÁN MUÑOZ, J.M. 2003 a, *Medio ambiente y desarrollo en las áreas litorales. Introducción a la planificación y gestión integradas*, Servicio de Publicaciones de la UCA, pp. 305-310.

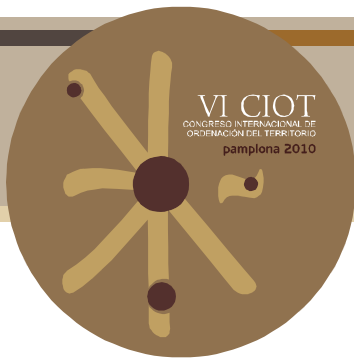
BARRAGÁN, J.M., BENÍTEZ, D. BUENO, F., PÉREZ, M.L., 2004, *Criterios para la gestión de la Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre*, Convenio de Colaboración UCA-EGMASA.

CERDÁ, V., 2002, *La gestión integrada de la costa. ¿La última oportunidad?*, Revista OP Ingeniería y Territorio, nº 61, vol III, 8-15.

FERNÁNDEZ, J. 1995. *La gestión integral de la costa: hacia una nueva estrategia territorial*. Revista Ingeniería del Agua, vol. 2: 7-18.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ESTEPONA. (1995 y 2005)

SANTIAGO, J.M. (2006). *Evolución Ambiental y Socioeconómica como Fundamento de la Ordenación del Litoral*. Ph.D. Thesis. Universidad de Granada. pp 310. (En español).



Población y vivienda en los ámbitos litoral y prelitoral de la Región de Murcia (España). Cuestiones básicas para una óptima ordenación del territorio.

Ramón García Marín*

**(Dr. en Geografía, Dpto. de Geografía, Universidad de Murcia)*

Resumen

En los ámbitos litoral y prelitoral de la Región de Murcia se está configurando un área urbana. Estas zonas están habitadas por más de medio millón de habitantes, superando el 35 % de la población regional en menos del 30 % del territorio. Sobre un poblamiento rural ahora se superponen formas de urbanización difusa, con numerosos resorts de finalidad turística y de ocio. Esta es un área de gran importancia económica y funcional de la Región y con un peso destacado en el conjunto español. Es evidente que se trata de un espacio muy complejo, dificultoso de armonizar y enrevesado de gobernar. De ahí la importancia que merece y la necesidad de articular un planeamiento estratégico futuro. Este planeamiento del conjunto del área sería posible abordarlo desde el ámbito regional, si bien numerosos aspectos exigen una fluida coordinación con los órganos pertinentes del Estado. Interesa, además, alcanzar ciertos acuerdos básicos acerca del modelo territorial a seguir, que sienten las bases sobre las que articular el futuro crecimiento y evitar así situaciones de incertidumbre que actuarían en su contra.

Palabras clave: población, vivienda, ordenación del territorio, Región de Murcia

Abstract

In the coastal area and near zones of the Region of Murcia (Spain) an urban area is formed. These zones are lived by more than half a million persons, overcoming 35 % of the regional population in less than 30 % of the territory. On this rural region now there are superposed forms of diffuse urbanization, with numerous resorts of tourist purpose and leisure. This one is an area of great economic and functional importance for the Region and for the Spanish set. This one is a very complex, difficult space of harmonizing and intricate of governing. Of there the importance that deserves and the need to articulate a strategic future planning. This planning of the set of the area would be possible to approach it from the regional government, though numerous aspects demand a fluid coordination with the pertinent organs of the State. In addition, it would be interesting to reach certain basic agreements on the territorial future model and to propose the bases

on which to articulate the socioeconomic growth, avoiding situations of uncertainty that would impede a sustainable development.

Key words: Population, housing, land management, Region of Murcia

1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

La población residente en el área costera o próxima al litoral de la Región de Murcia (figura 1) ha registrado un comportamiento ascendente positivo durante los últimos años. Desde los datos del censo de 1981 a los últimos conocidos, correspondientes a la actualización del padrón (de 2009), su número total pasa de 320.889 a 508.553 habitantes. Tal ascenso representa un incremento neto de 187.664 personas, lo cual constituye un aumento porcentual del 58,48 %. Dicho comportamiento, si se encuadra dentro del devenir conjunto regional, representa un balance positivo, dado que es más favorable a lo que hace el conjunto regional, que se incrementa en un 51,39 %. De ahí que, si se coteja la significación de los recursos humanos del área analizada, sobre la Región, su significación porcentual no ha hecho más que ascender, si bien de forma moderada: en 1981 era el 33,58 % y en 2009 el 35,16. En poco más de un cuarto de siglo ha ganado 1,58 puntos. Tal subida debe valorarse en su justa medida, dado que estamos ante una de las regiones españolas que mayores incrementos porcentuales han conseguido en sus efectivos humanos en ese periodo temporal. Para facilitar el análisis de esos valores se ha confeccionado el cuadro 1, donde se especifican. También, tales datos permiten advertir que, en el transcurso de ese tiempo se registran fases diferentes, con matices plurales. En general, se comprueba que ha sido en los años más recientes (últimos tres lustros), cuando se ha incrementado con mayor vigor la acumulación de más efectivos humanos. Conviene no olvidar que la comparación de las magnitudes demográficas en su comportamiento temporal no es posible realizarla en el municipio de los Alcázares, dada su reciente creación como municipio (en fecha 11 de octubre de 1983), tras la segregación parcial de los términos vecinos de San Javier y Torre Pacheco.

En dicho cuadro se aportan los detalles diferenciados de los comportamientos municipales, tanto en valores absolutos como porcentuales. Todo ello es una prueba palpable de los dispares ritmos de evolución de cada uno. En lo referente a los primeros, dada la disparidad de su tamaño demográfico, la evolución de sus valores absolutos son muy distintos; así, mientras que Cartagena incorpora en esos 28 años un aumento de 44.060 nuevos residentes, La Unión sólo suma 3.475 nuevos habitantes. También se registran variaciones porcentuales abultadas y disímiles entre los diferentes municipios, basta fijarse en que mientras en algunos de ellos su población (sobre la base 100 de 1981) se eleva hasta el 342,95 %, en otros esa proporción sólo se incrementa en un 24,37 % (caso de La Unión). Todo lo cual confirma una realidad dispar de las variaciones intermunicipales.

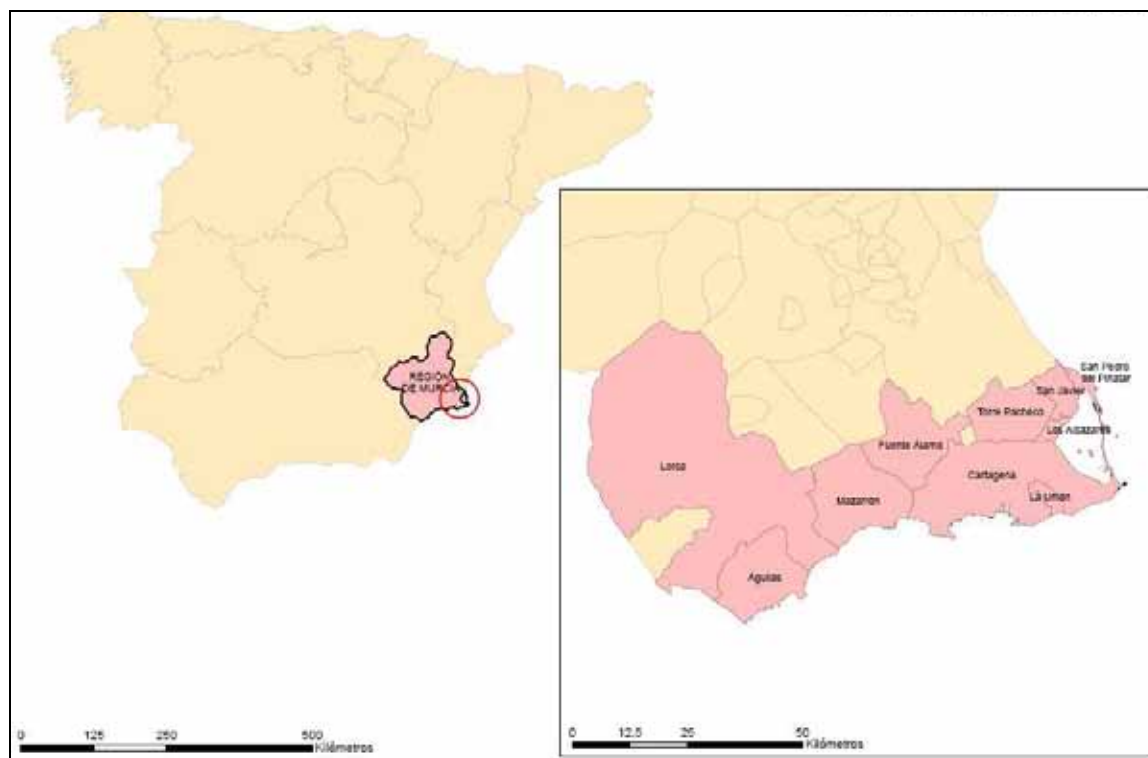


Figura 1. Localización de los municipios litorales y prelitorales de la Región Murcia

Cuadro 1. Evolución de la población de municipios costeros o cercanos a la costa

Ámbito territorial	1981	1991	2001	2009	1981- 2009	1981: 100%	Densida d media en 2009	Previsión 2014*
Aguilas	20.809	24.489	27.771	34.533	13.724	165,95	137,1	61.571
Lorca	61.879	66.938	77.477	91.906	30.027	148,53	54,9	124.946
Mazarrón	10.270	15.099	20.841	35.221	24.951	342,95	110,4	40.999
Fuente Álamo	8.538	8.298	11.583	14.876	6.338	174,23	54,4	20.635
Cartagena	167.936	172.152	184.686	211.996	44.060	126,24	379,7	275.895
La Unión	14.262	13.710	14.541	17.737	3.475	124,37	715,2	19.754
Torre Pacheco	15.654	16.439	24.332	31.495	15.841	201,19	166,3	35.359
Los Alcázares	-	3.220	8.470	15.619	12.399	485,06	788,8	21.932
San Javier	12.675	15.208	20.125	31.432	18.757	247,98	418,5	39.658
San Pedro del Pinatar	8.866	12.198	16.678	23.738	14.872	267,74	1064,5	26.890
Suma	320.889	347.751	406.504	508.553	187.664	158,48	149,2	667.639
Región	955.487	1.046.561	1.197.646	1.446.520	491.033	151,39	127,9	1.824.509
% área/región	33,58	33,22	33,94	35,16	38,22	-	-	36,59

Fuente. Elaboración propia sobre datos del I.N.E. * Prospección realizada por la Dirección Regional de Estadística de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, C.A.R.M.

Otro aspecto destacado que merece la pena enfatizar se refiere a las densidades medias de población. El promedio del área en 2009 asciende a 149,2 h./km², valor claramente superior al promedio regional, 21,3 puntos inferior (127,9 h./km²); magnitud, a su vez, superior al promedio nacional (89,2 h./km²). También dentro del área, como puede comprobarse, los contrastes de unos municipios a otros son acusados. Así, frente a los 1064,5 h./km² contabilizados en San Pedro del Pinatar y los 788,8 de Los Alcázares, cifras claramente espectaculares, en otros municipios se alcanzan valores bastante modestos: 54,4 en Fuente Álamo y 54,9 de Lorca. No cabe duda que la dispar diferencia de extensión de los municipios representa una realidad determinante. Pero, al mismo tiempo, semejantes

contrastes en las densidades de población son una prueba fehaciente de modelos de poblamiento, estructuras productivas y formas de organización territorial poco comunes entre sí.

Las cifras actuales, acabadas de mencionar, encuentran un complemento destacado en la prognosis que se hace de ellas. Con las debidas cautelas que aconseja este proceder, parece oportuno traer a colación las expectativas existentes. En un reciente estudio la Dirección General de Estadística de la C.A.R.M., referida a una fecha próxima, 2014, evalúa un incremento demográfico muy elevado para el conjunto regional y para estos municipios en particular. El primero incrementaría sus efectivos en casi 378.000 personas, en tanto que el segundo lo haría en cerca de 160.000. Si se cumplen estas previsiones, confirman la tendencia alcista del aumento de la población, dentro de unos ritmos de aumento superiores a los contabilizados durante los últimos años. Todo ello sólo se explica dentro de la dinámica socioeconómica en la que está situada esta región, donde el área aquí analizada, participa con fuerza en ese proceso general. Tras esas cifras demográficas y su peculiar y contrastado proceso de evolución se encierran una serie de causas, complejas, plurales y de variada naturaleza a las que se hace algunas aportaciones sucintas a continuación. Una interpretación, expuesta de forma muy esquemática, se sustenta en las siguientes consideraciones:

Desde el inicio de los ochenta del siglo anterior la evolución del crecimiento vegetativo de la población no deja de ir reduciéndose. La natalidad se encoge al paso de los años hasta situarse en unos valores en torno al 12-14 por mil. La mortalidad permanece casi estancada alrededor del 8-9 por mil, con lo que la aportación de estos valores naturales al aumento de la población es escasa; aunque sea de las más altas de España. De ahí que la aportación de los nuevos efectivos humanos locales al conjunto del crecimiento poblacional es escaso y decreciente al paso de los años de estos últimos lustros. Por consiguiente, la causa fundamental que explica los incrementos demográficos tan significativos registrados se encuentran en la aportación inmigratoria. Los saldos migratorios internos (ámbito español) son menguados, aunque, por lo común, siempre se cierran con ganancias de escasa significación. Al contrario, la aportación de los inmigrantes procedentes de otros países constituyen el enorme aporte poblacional. Al efecto se ha confeccionado un cuadro básico donde sus datos indican la dimensión y la temporalidad del asunto (cuadro 2):

Las modificaciones registradas por los valores absolutos y porcentuales son espectaculares. Entre 1991 y 2009 los residentes extranjeros en estos municipios pasan de 2.146 a 106.504; igualmente su tasa por cien habitantes confirma una transformación drástica: del 0,61 % se asciende al 20,94 %. Como puede comprobarse en el cuadro 2, en cierta medida, guarda correspondencia con lo acaecido en el conjunto regional. Tomando como referencia los mismos valores porcentuales, las cifras confirman una subida desde el 0,34 % de 1991 al 16,31 %. Se constata, pues, un mismo sentido del cambio, sólo que con unas proporciones más medidas.

Estamos ante una de las áreas de España donde la presencia de residentes extranjeros se ha incrementado con mayor vigor alcanzado unas proporciones de las más relevantes en valores porcentuales sobre el total de la población. No es sencillo encontrar otras partes españolas donde la proporción de esos residentes

se acerque, como sucede aquí, a la quinta parte del total. Sin tener la posibilidad suficiente de analizar esta cuestión con el detalle que merece, sólo centraremos nuestra atención en dos cuestiones que permiten la mejor comprensión de cuanto sucede. Una, la estructura de su composición, en especial su procedencia y tipología; otra, indagando acerca de las causas y consecuencias que han propiciado ese devenir. La segunda indicada, sin duda, nos remite también a la contestación a la primera.

Cuadro 2. Evolución de residentes extranjeros

Ámbito territorial	1991	1999	2009	Tasa residentes extranjeros/total población*
Águilas	207	1.125	5.409	15,66
Lorca	79	6.378	19.311	21,01
Mazarrón	296	3.943	16.130	45,80
Fuente Álamo	5	1.831	4.544	30,55
Cartagena	1.120	6.563	28.098	13,25
La Unión	25	423	2.026	11,42
Torre Pacheco	53	4.141	8.772	27,85
Los Alcázares	40	279	6.414	41,07
San Javier	250	2.035	9.403	29,92
San Pedro del Pinatar	71	923	6.397	26,95
Suma	2.146	27.671	106.504	20,94
Región	3.596	54.157	235.991	16,31
% área/región	59,67	51,09	45,13	-

Fuente: Elaboración propia sobre datos del I.N.E. *datos de residentes extranjeros 2009; Población: Revisión del Padrón municipal de 2009.

A nadie se oculta que estamos ante asuntos de enorme complejidad que precisan análisis de detalle con numerosos matices (Serrano Martínez, 2006a). Como eso no es posible abordarlo aquí, sólo se trata de aportar algunas ideas básicas. En esencia, y resumiendo en extremo, cabe hablar de un doble origen y motivo causante de ese espectacular incremento del número de residentes extranjeros, que se sintetiza dentro de dos motivaciones destacadas:

a) **Laborales:** donde se engloban los que han venido para realizar tareas de trabajo, por lo común, de reducida cualificación. En la medida en que hasta el pasado año 2009 existía una copiosa demanda de numerosas ocupaciones de semejante tipología se explica la dimensión del éxito alcanzado. En este caso los subsectores con mayores peticiones de ocupación tenían que ver con el trabajo agrícola de cultivos intensivos, la construcción (en especial edificación de viviendas) y otras tareas de servicios para los que se precisaba escasa cualificación. La oferta de esos puestos de trabajo sobrepasó las posibilidades de cubrir su ocupación por nativos (Gozálvez Pérez, 1990). También la llegada de activos extranjeros permitía abonar salarios más bajos, con lo cual los empleadores conseguían mayores beneficios y ganancias. Una política inmigratoria bisoña, a veces casi inexistente, por lo común plena de tópicos demagógicos, con resultados finales desajustados y caóticos, explica el profundo e intenso cambio acaecido (López de Lera, 1995). Este esquema de comportamiento general, común a toda España, alcanzó en la Región de Murcia, proporciones elevadas; en estos municipios de la costa se contabilizan resultados de los más abultados. No es sencillo encontrar en otros puntos del planeta en época actual un ejemplo semejante, tan brusco, al aquí presentado. Estamos convencidos que al paso de unos años este tema será asunto de gran interés en

lo que refiere a su contenido científico. Otras consecuencias de dispar naturaleza precisan consideraciones acordes, sobre las que no es posible incidir aquí.

b) Residenciales: Desde hace años se inició con brío la apuesta por multiplicar la oferta de viviendas, dentro de un esquema que potencia el ocio, el tiempo libre y la recreación, como objetivos finales y constantes. Tras el intenso desarrollo del turismo costero, de playa y litoral, mediante la edificación de plazas hoteleras y la construcción de viviendas secundarias, se postuló unas variaciones dentro de ese modelo. En la Región de Murcia, por la combinación de una serie plural de causas, ese modelo de turismo tradicional, a veces llamado convencional, encontró, menor eco e intensidad. Eso explica las grandes reservas de suelo existentes que han permitido apostar con fuerza por esas nuevas formas de evolución turística. Su incremento se vio potenciado al advertir que también eran válidos los espacios cercanos a la costa (ámbito prelitoral). La apuesta por la puesta en servicios decenas de "resorts", de dispar envergadura, tamaño y naturaleza se desarrolló con cierto éxito. Miles de personas, de manera directa e indirecta, han venido a residir de forma destacada en estos municipios, favorecidos por el desarrollo de este modo de turismo.

Se trata, como acaba de apuntarse de manera muy escueta, de dos modelos claramente diferenciados en su estructura y composición. Además, otras situaciones concretas se apartan de esa dualidad simple indicada. También son diferentes en su importancia numérica. Aunque no es fácil calibrar con precisión la cantidad exacta que se debe a uno y otro, cabría evaluarla en torno a tres cuartas partes la primera, frente a una cifra alrededor de un veinte por ciento la segunda. A su vez, si se desea tener un conocimiento más detallado acerca de su procedencia por países, entre los primeros destaca el abultado colectivo de sudamericanos (Ecuador, en especial), marroquíes, y otros países del Este de Europa. Ingleses, franceses y alemanes aportan los mayores colectivos del segundo apartado.

De este cambio tan rotundo, la llegada masiva de residentes extranjeros originó una serie de cuestiones de gran trascendencia presente y, se presume, de enormes consecuencias cara al futuro (Pérez Díaz, 2001).

Para cualquier entidad territorial de diferente escala, pasar en el plazo de quince años de apenas contar con la presencia de residentes extranjeros a una tasa que se acerca con rapidez a la quinta parte de sus efectivos humanos (interesa recordar que en 2009 el promedio comarcal era del 20,94 %) constituye un reto difícil de superar. Más aún, el asunto adquiere especial significación cuando en algunos de sus municipios la proporción de extranjeros es aún más abultada, superior incluso al 40 % (en Mazarrón es del 45,8 %; 41,07 % en Los Alcázares). A nadie se oculta que se trata de un asunto vidrioso y complicado. Pero la realidad siempre es tozuda, termina presentando sus aristas más incómodas. La cuestión central es: ¿cuáles son los límites de diversidad y heterogeneidad que una sociedad es capaz de admitir en su seno, sin que se planteen otras cuestiones complejas que conlleve problemas añadidos? De sobra son sabidos los planteamientos plurales existentes al respecto. Desde aquellos que propugnan políticas directas de integración, asimilación, a los que defienden sistemas abiertos de claro pluralismo cultural. Lo que parece evidente es que estamos ante

una realidad comarcal donde estas cuestiones se han planteado sin realizar los suficientes debates sociales que toda sociedad democrática debe afrontar y solventar. Acaso la rapidez con que se han producido estos cambios ha limitado la suficiente capacidad para enjuiciar tales asuntos con el debido sosiego, amplitud de miras y perspectivas de futuro.

Acaso ha pesado más la propia inmediatez, la cual queda marcada por sus implicaciones y consecuencias económicas. Dos aspectos planteados desde el principio, en referencia a ello, tienen que ver con las siguientes cuestiones:

a) De un lado, una parte sustancial de los foráneos llegados a Murcia lo han hecho para participar en el sistema productivo, destacando sobre manera tres apartados sobre los demás: la construcción, actividades agropecuarias y servicios, de muy diferente naturaleza, pero que tienen en común su reducida cualificación. Su incorporación al trabajo es destacada. Basta señalar que en los inicios de 2008 los cotizantes a la Seguridad Social superan los cien mil, lo cual representa una proporción cercana al quince por ciento. Bien es cierto que, por lo común, se trata de una población escasamente cualificada, con reducidos salarios, que favorece mantener un modelo productivo escasamente especializado y con reducida competitividad. Todo lo cual, a la larga, no beneficia en nada el porvenir de la economía regional. Pero, a corto plazo sus beneficios han sido indudables y éstos se destacan ante todo.

b) Pues, por una parte, ha ayudado a que los diferentes sectores activos donde participan con vigor estos colectivos (arriba esbozados) hayan dispuesto de la mano de obra suficiente para incrementar su negocio. Por otra, interesa enfatizar lo que han representado como elemento impulsor de la demanda interna. Un incremento tan fuerte de los efectivos humanos, incorporados masivamente al mundo laboral, aunque perciban salarios modestos, trasladan con inmediatez sus necesidades al conjunto del mercado que los rodea. Se genera un efecto multiplicador que pronto abarca al conjunto del sistema productivo, sin que queden fuera ninguno de sus rubros.

Todo lo antes apuntado, con suma brevedad, explica que durante los tres últimos lustros, en los cuales el conjunto de la economía española ha crecido con tasas medias superiores casi siempre al tres por ciento, los indicadores regionales, sobrepasen en un punto esa cifra (Colino Sueiras, 2004). Durante varios años, o bien ha encabezado el total español, o se ha colocado entre los primeros puestos. Sería de gran interés analizar con más detalle los diferentes sectores productivos más destacados; tanto por su aportación propia como atendiendo a la parte directa que representa la incorporación de estos elementos foráneos. Uno de los más representativos, dado que convergen en él aspectos plurales y complementarios es el de la vivienda. A ello se añaden unas breves referencias.

2. PROGRESIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

La atención que debe hacerse a ella se sustenta en varios apartados. Todos se derivan de una realidad objetiva y sencilla de constatar: durante los últimos años

el aumento en la construcción de viviendas ha sido espectacular en el conjunto de la Región de Murcia. En los años recientes, 2001-2007, el aumento de éstas ha supuesto un incremento del 30 % en el conjunto del área; proporción casi tres puntos superior al conjunto regional. Eso significa la adición de cerca de ochenta mil nuevas viviendas. Se trata de una cifra absoluta superior al registrado en las dos décadas precedentes (cuadro 3).

Cuadro 3. Evolución del número de viviendas

Municipios	Superf. (km ²)	1981	% Viv. 2ª Resid	1991	% Viv. 2ª Resid	2001	% Viv. 2ª Resid	2008	Evaluación edificación 2001-7, % 2001=100	Número de viviendas por km ²
Aguilas	251,9	9.933	35,77	14.671	42,77	17.125	28,44	23.561	37,58	119,4
Lorca	1.675,2	23.450	3,93	27.618	10,05	29.571	5,08	40.034	35,38	23,8
Mazarrón	318,9	8.927	62,01	14.624	62,88	20.865	48,81	31.146	49,27	97,6
Fuente Álamo	273,5	4.486	18,54	4.738	17,69	5.555	14,32	7.982	43,69	29,1
Cartagena	558,3	72.568	22,35	84.916	24,57	96.386	25,21	115.613	19,94	207,0
La Unión	24,8	4.440	3,31	4.917	5,84	5.366	4,00	7.711	43,70	313,3
Torre Pacheco	189,4	7.003	11,70	7.178	7,56	9.219	2,61	16.910	83,42	89,2
Los Alcázares	19,8	-	-	8.867	85,69	17.125	77,53	20.031	16,96	1.011,6
San Javier	75,1	15.142	67,51	23.436	72,68	27.860	71,10	37.149	33,34	494,6
San Pedro del Pinatar	22,3	6.711	49,02	12.615	63,58	15.290	23,08	19.221	25,70	861,9
Suma/media	3.409,2	152.660	27,21	203.580	35,99	244.362	32,21	319.358	30,69	93,6
Región	11.313	384.353	15,15	483.131	21,06	571.604	17,24	730.125	27,73	64,5
% área/región	30,14	39,71	-	42,13	-	42,75	-	43,74	-	-

Fuente: Elaboración propia sobre datos del I.N.E.

Ese comportamiento tan destacado, si bien es bastante común en todos los municipios, en algunos de ellos alcanza proporciones desorbitadas, superiores o cercanas al cincuenta por ciento. Conviene recapacitar sobre ello: significa que en el transcurso de siete años, el conjunto del parque inmobiliario acumulado hasta la fecha, casi se ha doblado (Torre Pacheco), o aumenta con la incorporación de la mitad de nuevas viviendas. Tal comportamiento ha sido imposible de mantener, y su devenir en los próximos años no parece ser halagüeño.

Tras esos hechos tan abultados, interesa preguntarse acerca de sus causas y consecuencias. Fácil es deducir que ello se debe a causas de naturaleza dispar y compleja que, a duras penas, permiten sólo ser esbozadas de forma muy sucinta y esquemática a continuación:

a) La especialización residencial. De manera progresiva numerosos municipios de la Región, y en particular casi todos los englobados en esta área, han participado de esa estrategia. Construir miles de viviendas orientadas hacia su venta y uso posterior por personas del mercado nacional o europeo con esa finalidad. Bien sea en pequeñas urbanizaciones, o formando parte de redes más extensas de "resorts". Su morfología, complementos, estructura, disposición etc. responden a aquellos modelos que con facilidad se pueden encontrar en otros puntos de España y de todo el planeta. La abundancia de suelo, cuyas otras alternativas de uso se presentan escasamente rentables, constituye un activo esencial. Ello unido a disponer de un clima suave, agradable, soleado, que permite la vida al aire libre la mayor parte del año, ajeno a inclemencias negativas de los diferentes meteoros. La fácil accesibilidad reciente, (mejorada hasta ahora por carretera), valida esas áreas que no distan muchos kilómetros de la costa. En parte, a causa de su tradicional desenclave, el turismo convencional, de hoteles y

otras formas complementarias, ha tenido menos éxito en buena parte del litoral y su transpaís regional, salvo en algún punto preciso, como en torno al Mar Menor. La falta de buenas perspectivas agrícolas, para incrementar los cultivos intensivos de regadío, derivadas tras la taimada derogación parcial del Plan Hidrológico Nacional (en lo que se refiere a la eliminación del trasvase del Ebro), impide buscar en esa orientación el desarrollo futuro de la comarca, como había venido haciéndose desde finales de los años setenta.

Tampoco debe dejarse de lado que esta nueva orientación en la utilización del suelo prometía, al menos a corto plazo, la obtención de fáciles ganancias y sustanciosas plusvalías en los cambios de uso. Ante ese nuevo escenario, todas las partes implicadas han participado e impulsado, en diferente medida, en la euforia constructora: autoridades locales, propietarios de suelo, promotores, constructores, etc. Todo ello permite comprender el delirio edificador que ha cubierto de grúas y viviendas decenas de hectáreas de terreno, los cuales hasta años recientes o se dedicaban a usos agrícolas o permanecían casi yermas.

b) Alojamiento de la nueva población residente. El fuerte incremento de la población registrado, unido al propio ascenso en los niveles de renta, conllevó también un ascenso en la demanda de viviendas para esos efectivos humanos. La adquisición de muchas viviendas, como residencia habitual ha sido, por consiguiente, otro elemento que ha contribuido a impulsar la demanda que propició la edificación de muchas de ellas. Se tiene constancia que se han producido cambios frecuentes en su ocupación y uso. Numerosas familias han adquirido nuevas moradas, pasando sus antiguas residencias a ser vendidas o alquiladas a otras familias, de nuevos residentes de origen foráneo o ya presentes en la comarca. Cambios en cascada de domicilios han sido, pues, una constante en esta tremenda realidad modificada, inherente en la incorporación de miles de viviendas al parque inmobiliario comarcal (Serrano Martínez, 2006b).

c) Acerca de sus consecuencias y perspectivas de futuro. A pesar de la nueva incorporación de miles de viviendas, su presencia en los diferentes municipios es muy dispar como se indica en el cuadro 3. Así, al considerar el total existente en cada municipio por kilómetro cuadrado de superficie, se advierten disparidades marcadas. Mientras que alguno de ellos, como Los Alcázares, contabiliza un número muy abultado, superior a mil viviendas/km², en otros todavía, de acuerdo con la evaluación referida a 2008, apenas se supera la cifra de 23 (caso de Lorca). No obstante, entre ambos extremos, el promedio comarcal se acerca ya a la cifra del centenar; un valor netamente superior al regional, nítidamente por debajo de ese valor (64,5 viviendas/km²). Lo cual confirma la existencia de un cierto margen de maniobra cara al futuro.

Otro aspecto a indicar es que la proporción de viviendas secundarias existente en 2001 no se ha elevado sobremanera, en referencia a periodos precedentes. Ello se enmarca dentro de la tendencia seguida por la edificación de viviendas destinadas a primera residencia. Lo cual se debe, tanto al propio aumento de los efectivos humanos y su necesidad mayoritaria de primeras residencias, como a que muchas de las viviendas nuevas edificadas, dentro del modelo definido como

“resorts”, están ocupadas por personas que han hecho de estas nuevas casas ocupadas su hogar habitual, lejos del modelo tradicional de segundas residencias. No obstante, hay un asunto de considerable trascendencia, que no debe dejarse de lado. Durante años, la edificación de viviendas ha constituido un campo primado, hasta el punto de convertirse en una actividad predominante. Tanto, que se ha convertido en uno de los apartados básicos de la actividad económica comarcal. A nadie se ocultaba que tal sesgo no podía continuar indefinidamente. De un lado, porque el consumo de suelo que ello conllevaba encerraba límites que no podían, ni debían, sobrepasarse. Ya se ha visto que en varios municipios la densificación alcanzada es considerable. De otro, porque una vez aminoradas las diferentes circunstancias que han impulsado la actividad constructora, y se iniciaba una situación de estancamiento de dicha tarea, e incluso, se barruntaba una situación de cierto retroceso, como parece suceder ahora, es lógico pensar que se planteen nuevos y difíciles problemas. De la misma manera con que la que construcción ha actuado como motor esencial en el crecimiento económico, creando un efecto multiplicar, en cascada, ahora se ha iniciado otro se signo contrario. Todo ello claramente confirma la debilidad que sostenía el modelo de crecimiento seguido.

Es oportuno considerar algunas cuestiones que ha conllevado el inusitado relanzamiento de la construcción gracias al crecimiento del turismo residencial en este territorio próximo al litoral murciano. Las dudas acerca de su sostenibilidad eran y son evidentes, sobre todo debido a numerosos aspectos colaterales relacionados con los servicios e inversiones que precisa esta copiosa suma de personas implícitas en el desarrollo del turismo residencial (Serrano Martínez, 2007). Pero eso no es todo. Tras el ciclo de expansión agrícola de cultivos forzados, y la escasez perentoria de agua, esta nueva opción quizá no debió ser una alternativa exclusiva. Las demandas que precisa el turismo residencial en este aspecto concreto (el agua) son destacadas, aunque puedan asumirse si procede de otras vías nuevas (desalación), asumiendo sus mayores costes (Espejo Marín, 2004). Uno de los rasgos comunes de estas nuevas urbanizaciones tipo resort es la dependencia de automóvil como medio de desplazamiento más frecuente, para desplazarse entre sí y acceder a cualquiera de los servicios precisados, dada la carencia in situ de muchos de ellos (Dupuy, 1999). Además, la fragilidad ambiental que sufre la mayor parte de la Región de Murcia (Thornes, 2006) se está viendo agravada con la urbanización de ingentes extensiones de terreno, directamente, y de forma inducida a través de la puesta en servicio de enormes infraestructuras de transporte que es necesario realizar. Ha quedado patente que abandonar otros sectores productivos y volcarse de manera masiva en las actividades anteriormente mencionadas es peligroso. Y lo es tanto por las consecuencias directas que implica como por los efectos derivados que es posible se produzcan. No parece prudente, por tanto, hacer descansar, de forma destacada, el conjunto del sistema productivo en una sola rama económica. El protagonismo alcanzado por la construcción, como elemento general del que participa con gran relevancia el turismo residencial, se ha perfilado como preocupante. La legalidad a través de un planeamiento meticuloso puede y tiene que concebirse como una salvaguarda frente a cualquier discrecionalidad.

3. BREVES CONSIDERACIONES FINALES

El acelerado desarrollo poblacional y constructivo acaecido en los ámbitos litoral y prelitoral de la Región de Murcia, mostrando los rasgos más extremos de las nuevas agriculturas de regadío mediterráneas y del turismo especulativo, favorecidos por la progresiva mejora de la accesibilidad, ha agudizado numerosos conflictos, sobre todo alrededor de la disponibilidad y consumo de agua. Estas nuevas actividades han aparecido de forma sorprendentemente rápida, mostrando al mismo tiempo logros y frenos, que imponen la necesidad de reorientarlas adecuadamente.

Es incuestionable que el vivo proceso de construcción de viviendas sufrido en la Región de Murcia contribuyó con fuerza al rápido crecimiento de la economía regional. Este sector actuó como parte esencial en el empuje acelerado que registró el auge de numerosos sectores productivos. Además, supuso una enorme entrada de dinero, desde el exterior y otras partes de España, ámbitos hasta donde se extiende su influencia en lo relacionado con el turismo residencial. A su vez, la rapidez con la que se comportó favoreció destacados procesos especulativos que favorecieron las alzas, poco justificadas, de los precios. La propia legislación básica del suelo, desde sus inicios y junto a sus posteriores modificaciones, no han logrado crear una realidad que propicie un comportamiento estable y sostenible del mercado inmobiliario (Izquierdo Roncero, 2004). Igualmente, la normativa autonómica tampoco ha sido eficiente en este aspecto (CARM, 2001, 2002).

La continuación de este modelo territorial socioeconómico ha traído consigo graves riesgos y dificultades. Para hacer frente al veloz crecimiento de la compra de viviendas se facilitaron elevadas cantidades de deuda hipotecaria, constituyendo un saldo pendiente amortizable en los próximos años, y al incrementarse sus costes ha redundado, lógicamente, en una disminución acentuada de la demanda.

En definitiva, se diversificaron producciones, creció el nivel de eficiencia en los nuevos espacios de cultivo hortofrutícola, se absorbió mano de obra, se construyó más que nunca, se captaron numerosos turistas y se incrementó sobremanera el nivel de accesibilidad, que acrecentó la demanda turística con el consiguiente crecimiento de la renta en el área. Pero todo ello ha incidido sobre la valoración ambiental de los paisajes prelitorales y litorales, en el incremento de los consumos generales (desde el espacio hasta la energía y recursos hídricos) y de las nuevas necesidades. Y a pesar de los esfuerzos de gestión del proceso de crecimiento desmesurado, claramente opuesto a la pautas de la sostenibilidad ambiental, la ordenación territorial continúa siendo una necesidad innegable. Resulta casi imposible actuar sobre lo realizado, pero se impone hacerlo con urgencia sobre lo esperado.

BIBLIOGRAFÍA

CARM (Comunidad Autónoma de la Región de Murcia) (2001): Ley 1/2001, de 24 de abril, del suelo de la Región de Murcia (BORM de 17 de mayo).

CARM (2001): Ley 2/2002, de 10 de mayo, de modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia. (Vigente hasta el 9 de enero de 2006).

COLINO SUEIRAS, J. (2004): La economía en la Región de Murcia. Fundación Cajamar, Almería, 201 pp.

DIRECCIÓN GENERAL DE ECONOMÍA Y PLANIFICACIÓN (2009): Región de Murcia en cifras 2009. Centro Regional de Estadística de Murcia.

DUPUY, G. (1999): La dépendance automobile. Paris, Anthropos, 163 pp.

ESPEJO MARÍN, C. (2004): "Campos de golf y medio ambiente. Una interacción necesaria". Cuadernos de Turismo, nº 14, pp. 67-111.

GOZÁLVEZ PÉREZ, V. (1990): "El reciente incremento de la población extranjera y su incidencia laboral". Investigaciones Geográficas, nº 8, pp. 7-36.

IZQUIERDO RONCERO, J.J. (2004): "Desarrollo territorial y urbano sostenible: su tratamiento en la legislación española". Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales, nº 139, vol. XXXVI, pp. 43-65.

LÓPEZ DE LERA, D. (1995): "La inmigración en España a fines del siglo XX. Los que vienen a trabajar y los que vienen a descansar". Revista Española de Investigaciones Sociológicas, nº 71-72, pp. 225-245.

PEREZ DIAZ, V. et al. (2001): España ante la inmigración. Fundación La Caixa, Barcelona, 240 pp.

SERRANO MARTÍNEZ, J.M^a. (2006 a): “Extranjeros en España: residentes e inmigrantes. Situación presente y perspectivas inmediatas”. *Anales de Historia Contemporánea*, nº 22, pp. 25-53.

SERRANO MARTÍNEZ, J.M^a. (2006 b): “El boom de la construcción de viviendas en la Región de Murcia. Un proceso complejo y con múltiples implicaciones”. *Papeles de Geografía*, nº 43, pp. 121-149.

THORNES, J.B. (2006): *Trabajando con la naturaleza para conseguir un desarrollo sostenible en la Región de Murcia*. Discurso pronunciado en el acto de investidura como Doctor Honoris Causa, Universidad de Murcia, 28 pp.