

## TURISMO RESIDENCIAL Y DISPERSIÓN URBANA EN MALLORCA (ILLES BALEARS). UN ENSAYO METODOLÓGICO EN EL MUNICIPIO DE POLLENÇA

Jaume Mateu i Lladó\*

**Resumen.** El artículo hace una aproximación al estudio del turismo residencial como fenómeno ligado a la terciarización del territorio y a la expansión difusa de los usos urbanos. En primer lugar se repasan las fuentes principales de análisis del turismo residencial para posteriormente estimar el impacto de dicha modalidad en el municipio de Pollença (Mallorca, Baleares). Se propone un método de cálculo de la población flotante alojada en oferta no regulada a partir de los datos de producción mensual de residuos, que se compara con los datos de extensión de los usos urbanos en el municipio. La conclusión principal del trabajo indica como la gestión del turismo residencial requiere la adopción de medidas urbanísticas y de ordenación territorial que permitan regular el consumo de territorio que dicha actividad provoca, y de las consecuencias paisajísticas y socioambientales que de ello se derivan.

**Palabras clave:** Turismo residencial, Mallorca, dispersión urbana, impactos del turismo.

**Abstract.** An approach to the study of residential tourism in Mallorca is given, as a process linked to the changes on land uses related to the evolution of tourism and urbanisation. Firstly, it includes a review of the main sources and analysis of residential tourism in the Balearic Islands. Secondly, a new method, based on the waste production, is proposed in order to calculate the real population pressure, which differs of the statistics from official sources related to resident population and tourists. The results are analysed by comparing them with the evolution of urban land use in the municipality of Pollença (Mallorca, Balearic Islands). The main conclusion is that public policies in tourism management are not enough to regulate the amount of land consumption that residential tourism causes, with large consequences on the landscape and other social and environmental issues.

**Key-words:** Residential tourism, Mallorca, urban sprawl, environmental tourism impacts.

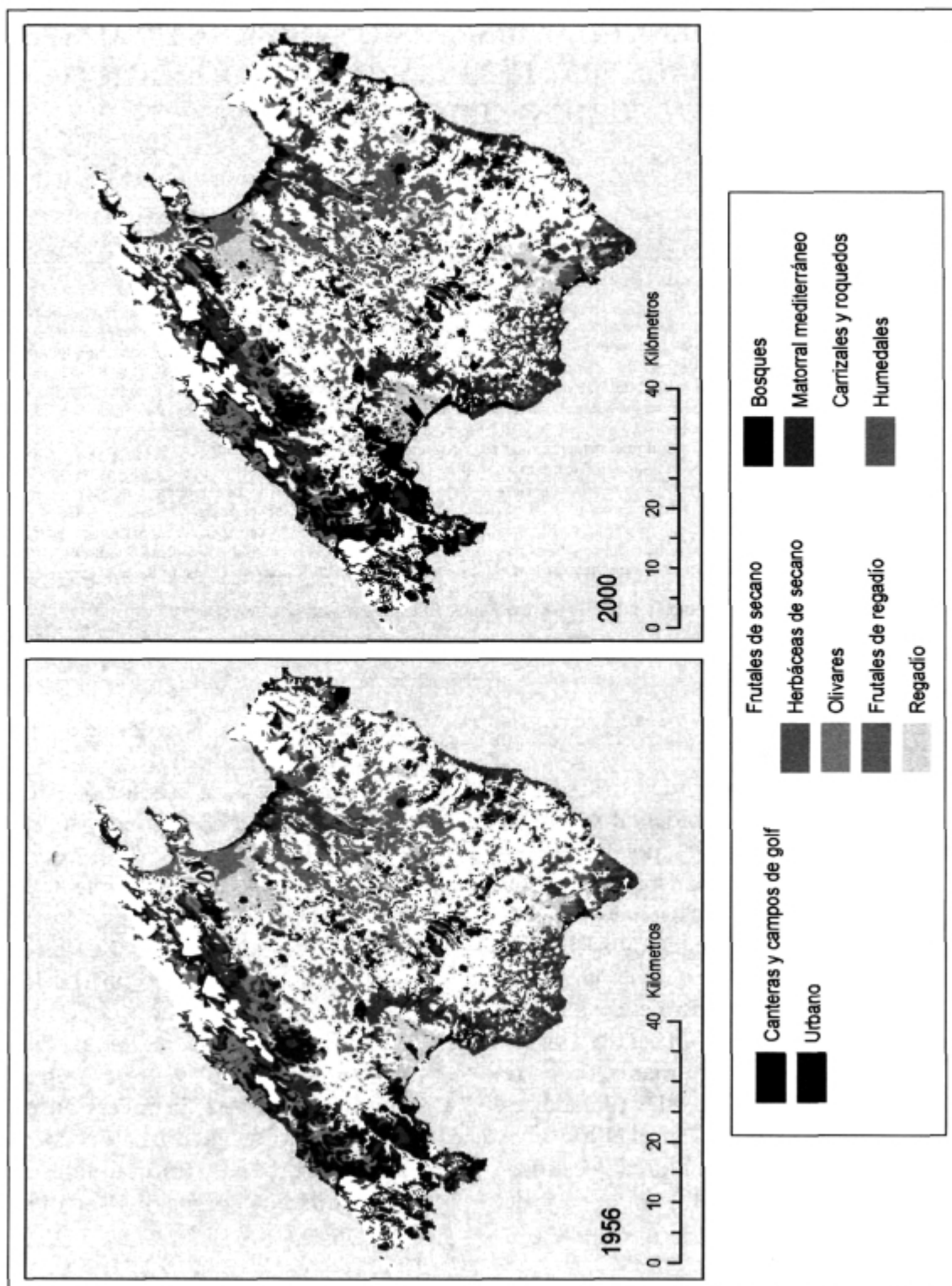
### 1. INTRODUCCIÓN

La evolución de la actividad turística en la ribera Mediterránea Occidental se ha caracterizado desde sus inicios por la conversión de todo el territorio en espacio de ocio, y, como consecuencia, en espacio urbano, tanto física como funcionalmente. El componente urbanizador que conlleva la actividad turística ha supuesto, para el caso de las Baleares, multiplicar por 4,4, entre 1956 y 2000, la misma superficie urbanizada entre la llegada del hombre a las islas (datada según los últimos estudios en el 3000 y el 2030 BC para el caso de Mallorca; y estimadas en el tercer milenio BP para el caso de

Menorca y no antes del sexto milenio BP para el caso de Ibiza (Ramis, 2002)) y 1956, momento previo a la eclosión del turismo de masas. Este hecho supone, para el año 2000, la urbanización del 5% del territorio; un 22% si se considera únicamente la franja de 500 metros desde la línea de costa (1) (mapa 1). La «litoralización» del desarrollo urbano es inherente al modelo turístico que se impone en las islas a partir de los años 60, basado en la oferta de calidad media (entre 3 y 4 estrellas) de sol y playa (ver mapa 1). Y supone, a su vez, la inversión del modelo preturístico de localización interior de los núcleos urbanos tradicionales, de forma concentrada y compacta (Barceló, 1995).

\* Geógrafo. Centre d'Investigació i Tecnologies Turístiques de les Illes Balears.

**Mapa 1**  
**Evolución de los usos del suelo en la isla de Mallorca. 1956-2000**



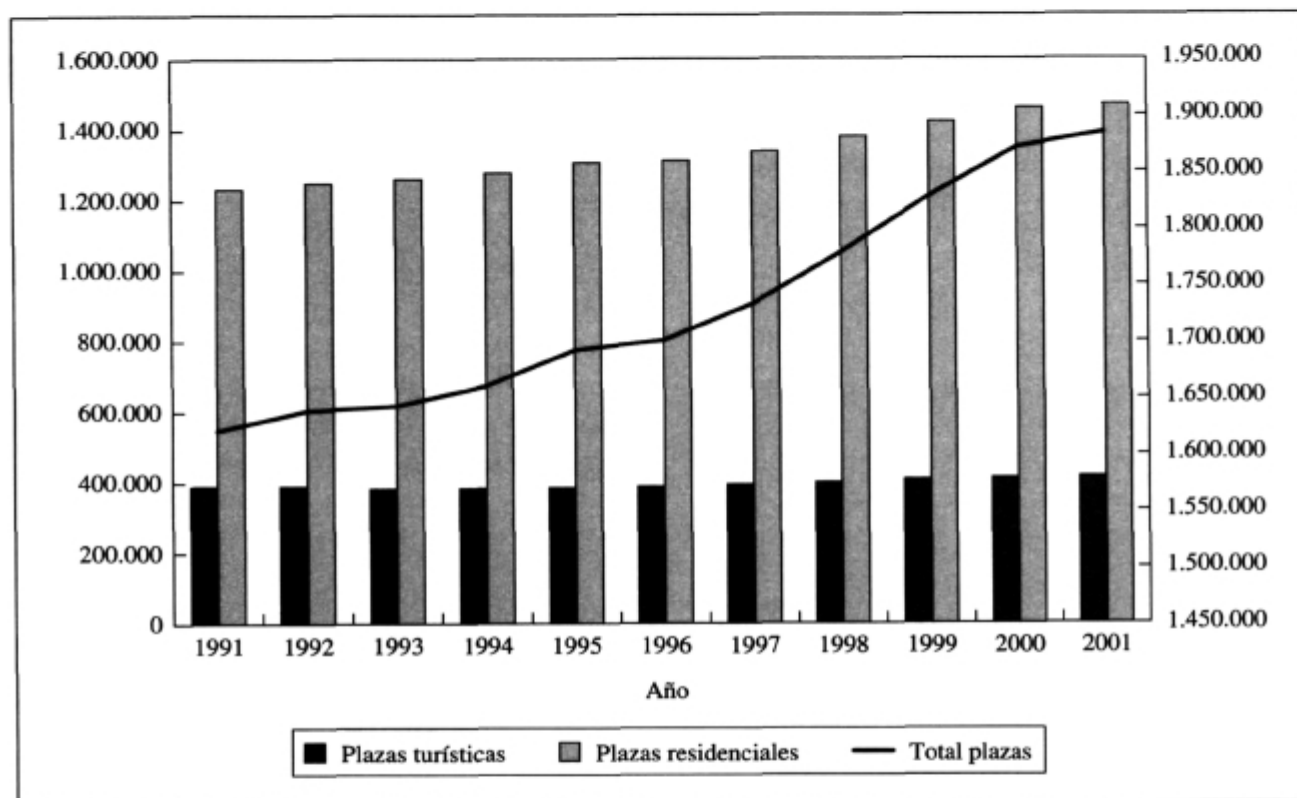
Fuente: Centre d'Investigació i Tecnologies Turístiques de les Illes Balears (CITTIB). Mapa elaborado en colaboración con los empresas GAAT SL Y SITIBSA.

La concentración de la actividad turística casi exclusivamente en el litoral se da por lo menos hasta el año 1989; año en que algunos autores (Rullan, 2002) sitúan como el final del llamado «segundo boom turístico», y que inicia un descenso en el ritmo de la llegada del número de visitantes, que no se superará hasta el año 1993. Esta ralentización del ritmo de llegada de visitantes supuso la potenciación de nuevas modalidades turísticas para intentar superar el modelo de sol y playa litoral y de hotel/apartamento, que, aparentemente, había llegado a su techo. La estrategia que se planteó fue la de potenciar como reclamo turístico aquellos espacios que hasta el momento habían sido residuales para la actividad económica: las zonas interiores, los espacios rurales y los espacios naturales. A su vez, se buscó la mejora de las zonas turísticas litorales mediante estrategias de reconversión urbana (el caso del municipio de Calvià, con el derribo de pequeños edificios obsoletos en el litoral y algunas intervenciones para mejorar el paisaje urbano en las zonas turísticas) y la introducción de ciertos componentes ambientales (programas de potenciación de los Sistemas de Gestión Medioambiental; inicio de algunas Agendas Locales 21 en municipios turísticos) en las políticas turísticas. Prueba de ello es la aprobación en el Parlamento autonómico, en el año 1991, de la llamada «Ley de Espacios Naturales» (2), que suponía una mínima restricción urbanística en los espacios naturales más emblemáticos de las Baleares, y que se presentaba como «la protección del 40% del territorio de las islas». A la

vez, se aprobó la llamada «Ley General Turística» (3), en la que se introducía el mecanismo de intercambio de plazas obsoletas por plazas nuevas en la oferta turística de hotel y apartamento. La traducción práctica de estas políticas fue la de detener el crecimiento de las plazas turísticas «clásicas» en torno a las 400.000 plazas, con un crecimiento prácticamente nulo entre 1991 y 2002; mientras que las plazas relacionadas nuevas modalidades turísticas (agroturismo, turismo rural y turismo de interior) crecía a un ritmo explosivo, aunque con un peso cuantitativamente escaso en el total de plazas turísticas (situado sobre el 2%). Sea como sea, lo cierto es que entre 1993 y 1999 las Baleares sufrieron un nuevo período expansivo en la llegada de visitantes, alcanzándose un máximo de 9.827.800 (4) turistas en el año 2000.

En todo este contexto, la cuestión del turismo residencial se apunta como la válvula de escape de las restricciones impuestas sobre el denostado [a nuestro entender un tanto injustamente (5)] modelo de hotel/apartamento litoral de sol y playa. Ciertamente, el punto de partida del análisis que presentamos en este trabajo es la divergencia (gráfico 1) entre la estabilización de las plazas turísticas «clásicas» y el aumento de la capacidad de alojamiento oficialmente no turístico, que no sufre ningún tipo de restricción (6), y que está íntimamente relacionado con el incremento porcentual del número de turistas que no se alojan en oferta turística de hotel / apartamento.

**Gráfico 1**  
**Evolución de la capacidad de alojamiento total en las I. Balears (1991-2001)**



Fuente: Centre d'Investigació i Tecnologies Turfístiques de les Illes Balears (CITTIB). Indicadores de Sostenibilidad del Turismo de las Illes Balears.

## 2. LA EXTENSIÓN DEL FENÓMENO URBANO Y LA DIFUSIÓN TURÍSTICA

Definir de manera clara el turismo residencial ha de basarse en aproximaciones, ya que, tal y como pone de manifiesto la bibliografía consultada, el fenómeno del turismo residencial se diferencia básicamente por la tipología de alojamiento utilizado por el turista, que por primera vez supone convertir los inmuebles destinados a vivienda en alojamiento turístico. Se aprecia, por ello, que

lo que se denomina «turismo residencial» se basa en la confusión precisamente entre el «turista» y el «residente». La evolución socioeconómica y política del último decenio en un destino como el de las Baleares no ha hecho más que confirmar que los límites entre uno y otro van a estar cada vez más difusos, debido a las mejoras en las tecnologías de la comunicación y de los transportes, que simplemente facilitan la colonización de nuevos territorios para su uso terciario y de ocio. Por lo tanto, nos encontramos ante un proceso que debe encuadrarse dentro del fe-

nómeno de la globalización. Los grandes centros financieros europeos expulsan a la industria hacia las periferias, con lo que se produce una especialización regional a escala global (Hall, 1996). En el caso del mediterráneo occidental, la terciarización económica que se produce en la zona conlleva implacablemente la creación del «sun belt» europeo, que, ayudado por las facilidades en el transporte, en las comunicaciones y en las nuevas tecnologías facilita la residencialización del turista centroeuropeo. Hablar, pues, de turismo residencial, resulta más bien ambiguo.

A escala local, en Mallorca la terciarización iniciada con el fenómeno turístico conlleva un cambio del modelo territorial basado en una agricultura de secano y un cierto desarrollo industrial en los siglos XIX y XX; hacia un modelo de territorio basado en el ocio urbano y el turismo. El fenómeno supone la conversión de la isla en un sistema urbano basado en polígonos monofuncionales interrelacionados gracias a las mejoras en el transporte (Quintana, 1979). La evolución en tres grandes períodos, conocidos como «booms turísticos», no es más que la descripción evolutiva del proceso de consolidación del sistema urbano previsto por Quintana en los años 70. El último de estos períodos supone la extensión de la urbanización hacia el suelo rústico, con lo que la urbanización funcional deviene completa. Se trata, pues, de una urbanización difusa que aprovecha la baja protección del llamado «suelo rústico común» para progresivamente convertir las últimas zonas agrícolas de secano de la isla en urbanizaciones extensivas de alta categoría. Este hecho es el que conlleva el trasvase de demanda turística desde el alojamiento hotele-

ro tradicional hacia modalidades más similares a la residencia permanente, en forma de viviendas unifamiliares, apartamentos u otro tipo de alojamiento (Navalón, 1995). Este trasvase se produce mediante la puesta en valor de una parte del parque inmobiliario para uso de ocio, ya sea a través de compra o alquiler, que se produce a partir de unas condiciones económicas, facilitadas por el proceso de constitución de la Unión Europea, que posibilita el acceso a viviendas por parte de ciudadanos centroeuropeos que de este modo se convierten en residentes semi-permanentes (Seguí, 1998). En lo que se refiere a la compra, creemos que el proceso no se puede definir directamente como «turismo residencial», ya que, de hecho, lo que se produce es la reconversión en residente de parte de las personas que se alojaban anteriormente en establecimientos turísticos, con lo que el fenómeno deviene inmigración de hecho. Para el caso del alquiler de viviendas para uso turístico o vacacional, su relación con el hecho turístico es más obvia, por lo que se han producido intentos de regulación de este sector mediante su conversión en las llamadas «viviendas vacacionales turísticas», en las que se obliga a ofrecer algunos servicios mínimos (limpieza y mantenimiento, básicamente) para poder ser legalizadas

### **3. EL ANÁLISIS DEL TURISMO RESIDENCIAL: ALGUNAS PROPUESTAS**

La metodología para el análisis del turismo residencial debe basarse, hasta la fecha, en datos indirectos proporcionados por fuentes diversas. En cualquier caso, aproximar unos valores absolutos tanto de oferta

como de demanda de turismo residencial se revela como una tarea imposible, debido a la escasez de datos y estudios realizados al respecto. Desde el punto de vista de la oferta turística, la falta de regularización de la mayor parte de viviendas turísticas vacacionales hace que se deba aproximar un número de plazas a partir o bien de trabajo de campo (mediante la investigación de las ofertas que aparecen en agencias de viajes, páginas web e incluso directamente sobre el terreno); o bien mediante fuentes indirectas, que intentan discernir qué parte del parque inmobiliario se dedica a uso turístico en determinadas épocas del año, mediante la interrelación de datos de capacidad de alojamiento total, capacidad de alojamiento turístico y número de turistas alojados en oferta reglada (con lo cual se puede deducir el número de plazas no oficiales destinadas a uso turístico en los meses de mayor demanda). Desde el punto de vista de la demanda, existen básicamente dos fuentes para el análisis del fenómeno: por una parte, los datos de las encuestas del Instituto de Estudios Turísticos (FRONTUR, EGATUR,...), en las que se puede discernir el volumen de turistas alojados en vivienda propia o de alquiler; y por otra parte, y en lo que se refiere a Balears, la encuesta sobre Gasto Turístico que lleva a cabo el Govern de les Illes Balears, y en la que también se incluye una cuestión sobre tipología de alojamiento utilizado por el turista.

### **3.1. El análisis desde el punto de vista de la oferta turística**

La Ley autonómica 2/1999, de 24 de marzo, conocida como *Ley General Turística*,

es la que menciona la modalidad de Viviendas Turísticas Vacacionales por primera vez en el ámbito de Balears, y la define como «el establecimiento unifamiliar aislado en el que se preste servicio de alojamiento (con) las instalaciones adecuadas para la conservación, la elaboración y el consumo de alimentos dentro del establecimiento, y que utilice las vías habituales de comercialización turística o que ofrezca servicios turísticos». Esta definición se completa mediante la aprobación del *Decreto 8/1998, de 23 de Enero, por el que se regulan las viviendas turísticas vacacionales en el ámbito de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*, y con la Orden del *Conseller de Turisme* de 12 de junio de 1999. Este marco normativo supone un primer intento de regulación del sector de las viviendas vacacionales, (en lo que se refiere, por lo menos, a alquiler, ya que la compra de vivienda para uso turístico supone otras consideraciones), y que sirve de referencia para clasificar este tipo de oferta. Sin embargo, el análisis de la oferta mediante el trabajo de campo y fuentes indirectas pone de manifiesto que buena parte de la oferta relacionada con las viviendas vacacionales no pasa por la regulación normativa, y por tanto no entra en el registro de la *Conselleria de Turisme*.

Aún así, existe una primera aproximación al análisis del fenómeno en un informe realizado en el CITTIB (7), «Estudio de Investigación de los canales de comercialización de la oferta turística no regulada», en el cual se aborda el problema de la oferta no regulada mediante el estudio de la oferta (canales de comercialización, oferta sobre el trabajo de campo) y de la demanda (a tra-

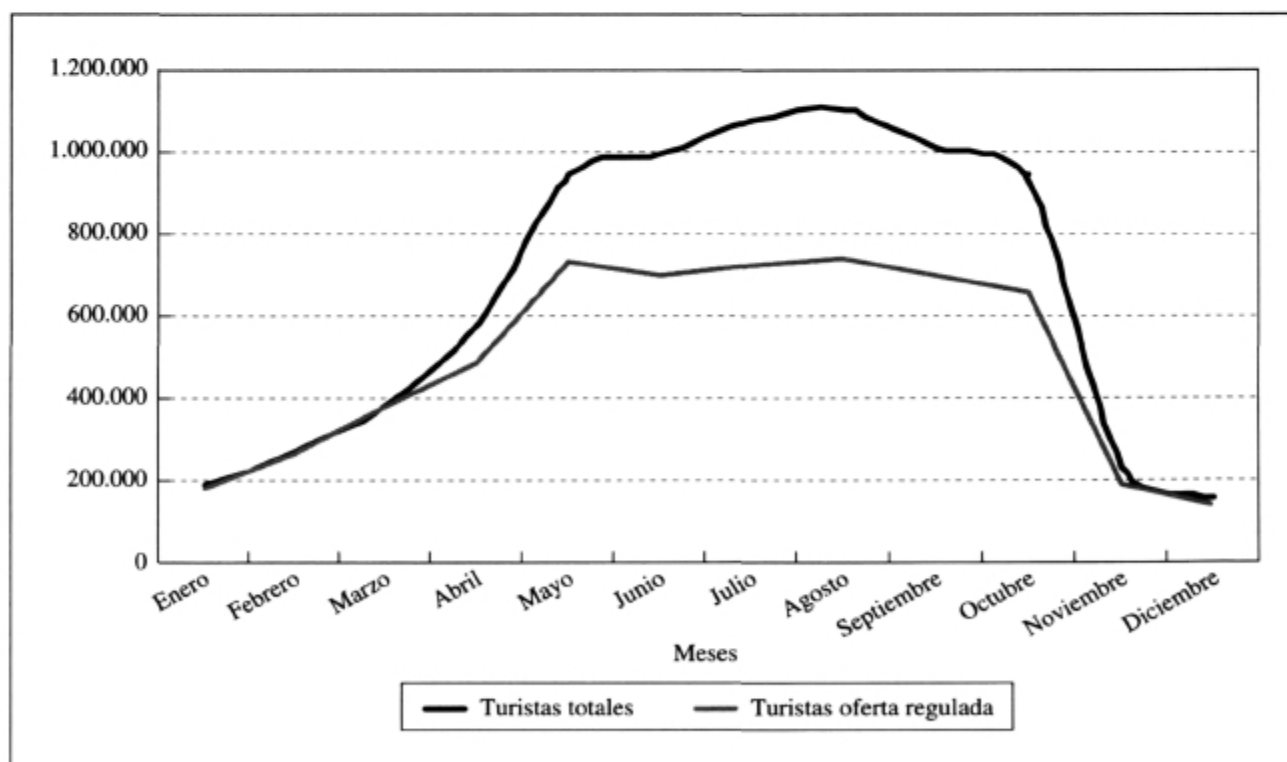
vés de una encuesta realizada en el aeropuerto) para hacer aflorar toda la oferta turística no regulada, de la que el turismo residencial, por su ambigüedad, supone una parte importante. La metodología propuesta en este informe se basa en:

— Un **análisis cuantitativo** mediante la comparación de las entradas de turistas por vía aérea o marítima y el número de turistas alojados en oferta «regulada», que se consigue mediante los datos de ocupación de los establecimientos hoteleros abiertos, sus porcentajes de ocupación media y la estancia

media en cada época del año. La diferencia favorable al número de turistas indica que existe una oferta de alojamiento muy superior a la teórica, y que en gran parte podría corresponder a turismo de tipo residencial (gráfico 2). Para el año 1999, en la isla de Mallorca, el documento citado indica que de un total de 7.924.846 turistas, 5.915.904 se alojaron en oferta regulada; mientras que el resto, 2.008.943, lo hicieron en oferta no regulada, lo que suponía un 25,3% del total de turistas, con diferencias mensuales importantes (sobre todo en temporada alta), tal y como se observa en el gráfico 2.

**Gráfico 2**

**Comparación oferta regulada - oferta no regulada. Illes Balears, 1999**



Fuente: GAAT SL - INTEGRAL CONSULTORES (2000): «Estudi de recerca dels canals de comercialització de l'oferta turística no regulada». Informe inédito. CITTIB - Conselleria de Turisme.

— Un **análisis cualitativo**, mediante trabajo de campo y estudio de las ofertas en agencias de viajes, tour-operadores o páginas web para intentar cuantificar la oferta no regulada y sus características. Este análisis pone de manifiesto una vez más el déficit en la regulación de este tipo de oferta.

### **3.2. El análisis desde el punto de vista de la demanda turística**

Dadas las limitaciones que presenta la cuantificación de la oferta de turismo residencial, el análisis de la demanda aparece como una alternativa más asequible y que puede permitir llegar a un grado de conocimiento suficiente como para analizar el fenómeno en profundidad. Como en el caso de muchas otras variables relacionadas con el turismo, el análisis de la demanda de turismo residencial requiere la realización de trabajo de campo y encuestas a los turistas. Desde este punto de vista, los análisis llevados a cabo por el Instituto de Estudios Turísticos, a través de FRONTUR; incluyen cuestiones sobre el tipo de alojamiento, con lo que es posible estimar el porcentaje de turistas alojados en oferta de turismo residencial. Según estos datos, en el año 2002 un 20% de los turistas con destino a las Baleares se alojaban en establecimientos de tipo residencial.

Aún así, las posibilidades del análisis pormenorizado del turismo residencial mediante encuestas a los turistas están muy poco explotadas, por lo que sería recomendable iniciar estudios de demanda de turismo residencial a nivel local, con la finalidad de conocer con certeza el nivel de demanda potencial de dicha oferta.

## **4. CASO DE ESTUDIO: EL MUNICIPIO DE POLLENÇA (MALLORCA, ILLES BALEARS)**

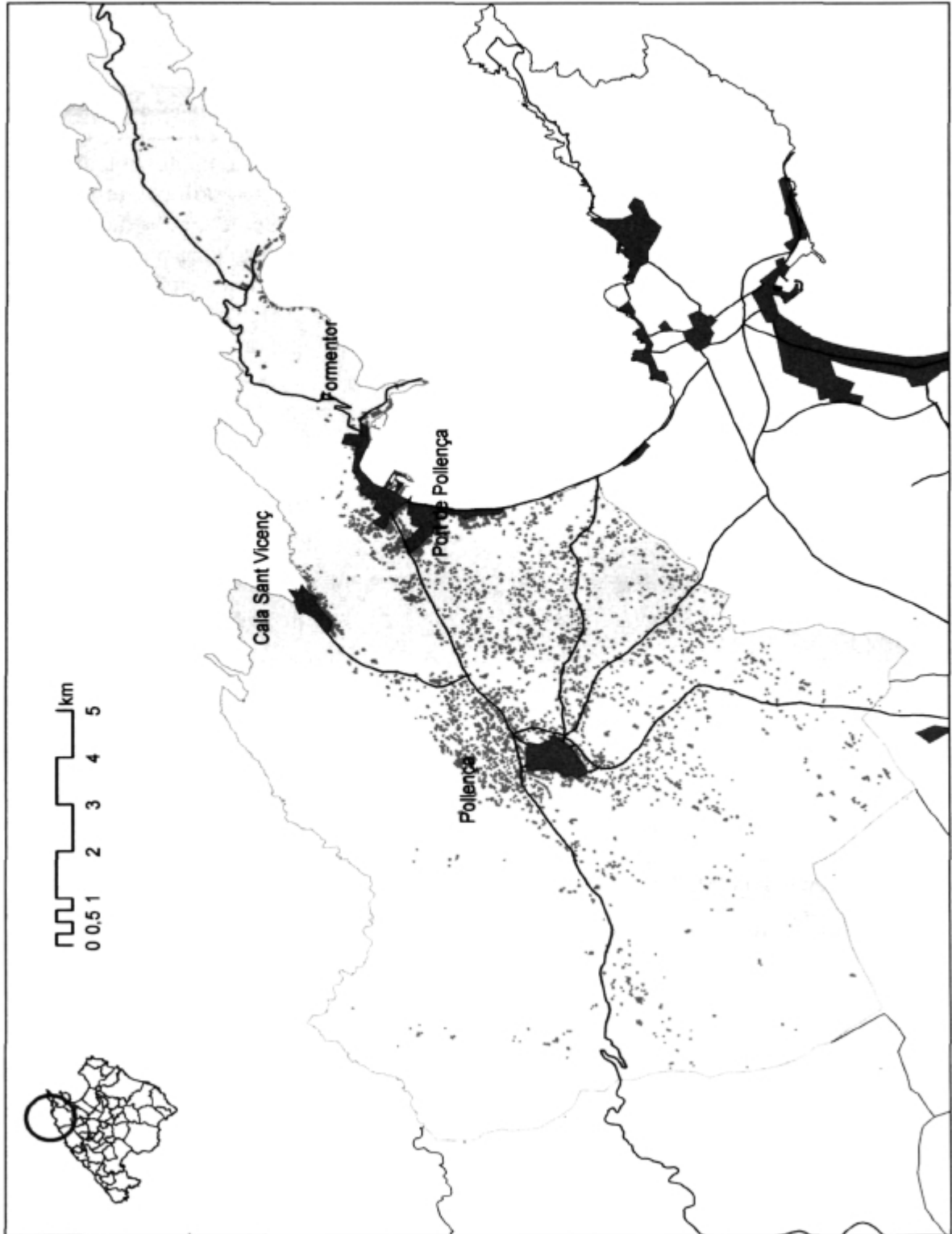
### **4.1. Evolución espacio-temporal**

El municipio de Pollença se encuentra al Norte de la isla de Mallorca, y ocupa una de las dos bahías septentrionales situadas en el extremo norte de la *Serra de Tramuntana*. Su situación privilegiada a los pies de la *Serra*, y la extensión de litoral bajo con la que cuenta favorecieron la implantación de la actividad turística ya desde principios de siglo XX, con la implantación de pequeñas colonias de extranjeros y artistas atraídos por la grandiosidad de los paisajes de la zona. La inauguración del Hotel Formentor en 1916 supuso su apertura a un turismo elitista y de lujo que frecuentaba la zona. A partir de los años 50 y 60, el núcleo del *Port de Pollença* empezó su desarrollo como destino turístico de masas, apoyado en la tradición de turismo de alto nivel con que contaba el municipio (ver mapa 2).

En la actualidad, el municipio de Pollença cuenta con un total de 6.981 plazas turísticas oficiales, de las cuales 3.252 corresponden a categorías de hotel (46,6%); 3.661 a categorías de apartamento (52,4%), y únicamente 68 (1%) a categorías relacionadas con las nuevas modalidades turísticas (agroturismo, turismo rural, turismo de interior). En lo que se refiere a la evolución temporal del número de plazas turísticas (gráfico 3), se diferencian claramente los momentos en la evolución histórica del turismo en el municipio. En el período anterior al turismo de masas



Mapa 2  
El municipio de Pollença

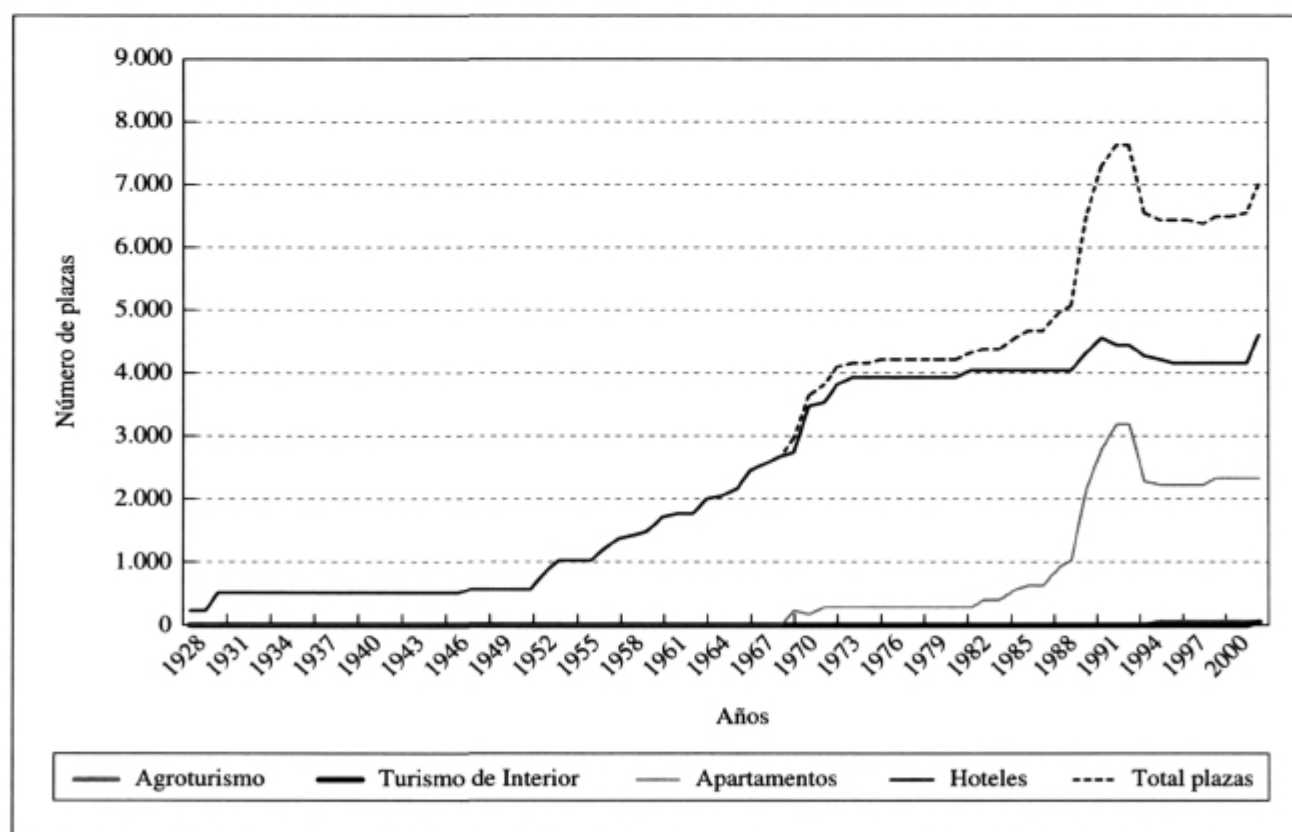


(entre 1928, primer año del que se tienen datos, y 1960) se percibe ya la importancia del turismo en la zona, con unas 500 plazas hoteleras que se mantienen estables hasta la década de los 50, en que se inicia el período del turismo de masas propiamente dicho. En 1970 se alcanzan ya las 4000 plazas hoteleras, 5000 en 1988, y, debido al enorme incremento en la categoría de apartamento, se alcanza un máximo de 7628 plazas en el año 1991. La recesión de 1991 (Rullan, 2002) implica una dismi-

nución en la oferta de alojamiento hasta alcanzar las 6.981 plazas del año 2002.

Paralelamente a la expansión del fenómeno turístico en cuanto a oferta de plazas, se produce una evolución de los parámetros demográficos, territoriales y de consumo de recursos del municipio. La población residente pasa de los 11.334 habitantes oficiales en 1991 hasta los 15.074 del año 2002 (gráfico 4), lo que supone un incremento del 33% en 10 años. A la vez

**Gráfico 3**  
**Evolución del número de plazas turísticas por tipologías (1928-2001)**



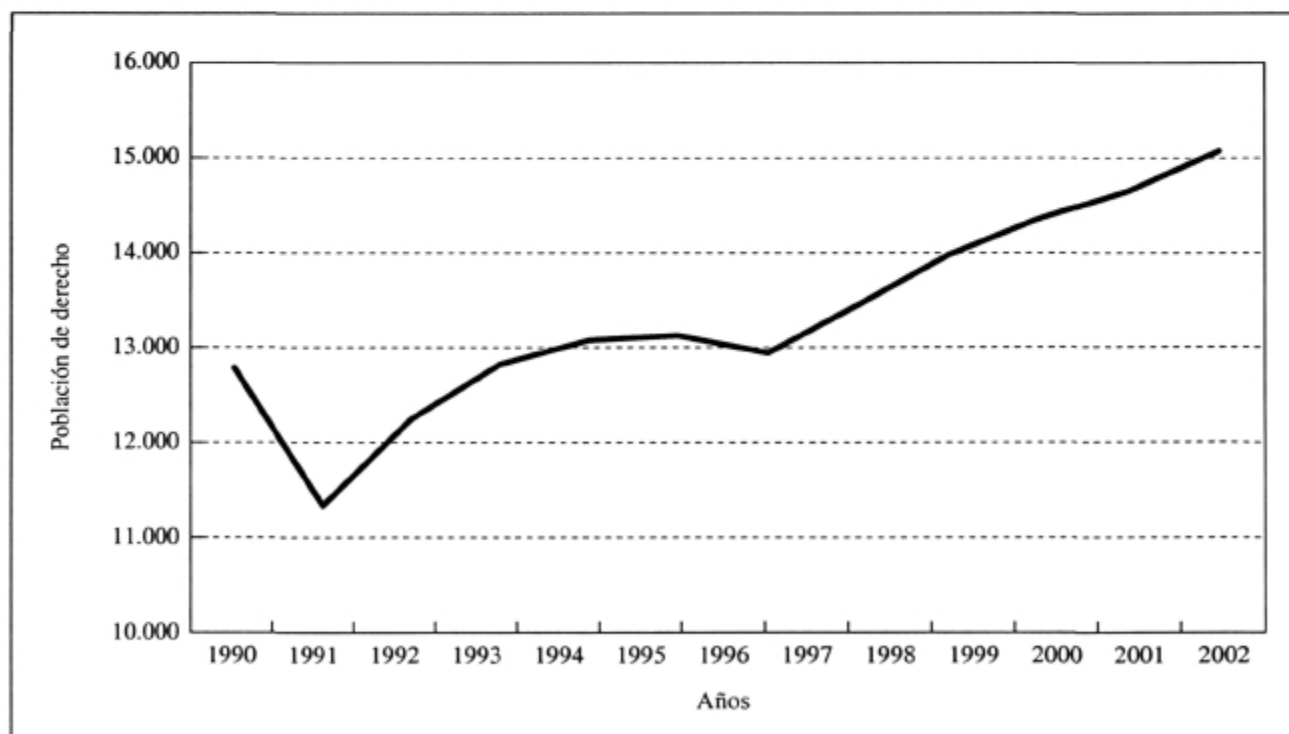
Fuente: Elaboración propia a partir del Catálogo de Hostelería de la Conselleria de Turisme. Govern de les Illes Balears.

se produce un incremento del consumo de territorio por parte de los usos urbanos que supone llegar hasta las 3,60 hectáreas, un 3,6% del municipio (cuando en 1973 suponía únicamente 1,3 hectáreas), y un aumento considerable de la capacidad de alojamiento residencial, que pasa de 9.370 viviendas en 1991 [con un total de 27.829 plazas si consideramos un ratio de 2,97 personas por vivienda (8)] a 12.056 (35.806 plazas) en 2001 (9), con un incremento en 10 años del 28,7%. Este incremento se contrapone directamente con la estabilización producida en la evolución del número de plazas turísticas oficiales,

ligadas al declive del apartamento como tipología turística, lo que supone la puesta en valor de las viviendas residenciales para uso turístico, y refleja la evolución del «boom» inmobiliario de la segunda mitad de los años 90 (Seguí, 1998). De otra manera, no se explica el aumento en capacidad de alojamiento residencial, ya que es evidente que dicha capacidad supera con creces las necesidades de la población residente en el municipio incluso en lo que se refiere a segundas residencias (el número de plazas de alojamiento residencial dobla al número de residentes oficiales en 2001).

#### Gráfico 4

#### Evolución de la población de derecho. Municipio de Pollença (1991-2002)



Fuente: Elaboración propia a partir del Catálogo de Hostelería de la Consellería de Turisme. Govern de les Illes Balears.

**Tabla 1**  
**Evolución de la Capacidad de Alojamiento Residencial y Turístico.**  
**Municipio de Pollença**

	1999	2001
Plazas alojamiento residencial	27.829	35.806
Plazas alojamiento turístico	7.628	7.192
Capacidad alojamiento total	37.448	44.999
Población residente	11.334	14.647
Estimación ocupación residencial primera vivienda	41%	41%
Viviendas principales	—	15.287
Plazas destinadas a segunda residencia (según Censos 1991 y 2001)	—	14.951
Resto de plazas	—	5.568

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes, Censo de Población y Viviendas (1991 y 2001). Instituto Nacional de Estadística / Instituto Balear de Estadística.

Por otra parte, e íntimamente ligado al proceso evolutivo de la población residente y de la población flotante, se da un aumento en el consumo de recursos energéticos y hídricos; y en la producción de residuos. En el caso del consumo de recursos hídricos, para el año 2001 se consumían un total de 1.006.776 metros cúbicos anuales, lo que suponía un consumo de 188,3 litros por residente y día, por debajo de los 192,8 litros por habitante y día de media consumidos en el total de las Balears. La producción de residuos sólidos urbanos para el año 2001 se situaba en 1,9 kg por residente y día, por encima de los 1,52 kg por habitante y día producidos de media en las Balears.

El análisis detallado de estos datos a escala municipal supone, a su vez, asignar responsabilidades en función de la actividad turística que el municipio acoge. Lo que significa que si se analiza la presión turística sobre el municipio mensualmente se obser-

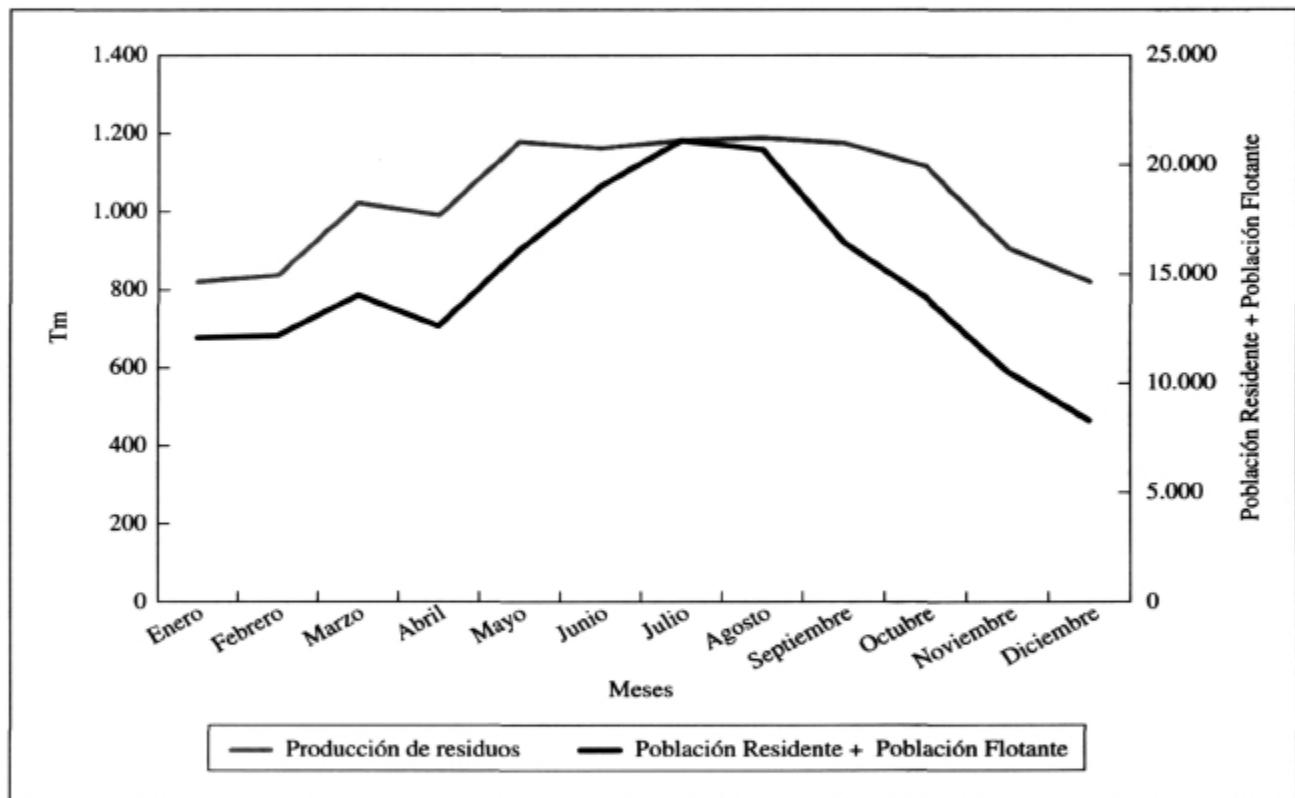
va un comportamiento diferenciado en el consumo de recursos en función de la temporada turística, debido al aumento de la presión demográfica sobre el territorio en los meses de temporada alta, por la alta estacionalidad que presenta el turismo en un destino como el de Baleares. Este hecho es muy significativo para el caso de la producción de residuos sólidos urbanos (gráfico 5). Tal y como se observa en el gráfico, la evolución de la producción mensual de RSU es concordante con la evolución de la población flotante, calculada como la media mensual de turistas diarios a partir de los porcentajes de ocupación hotelera sobre la planta total y el número de plazas turísticas oficiales. El coeficiente de correlación de las dos series de datos es de 0,87, con lo cual se observa un alto grado de relación entre los dos parámetros.

Aún así, los datos de producción de residuos presentan un aumento en los meses de temporada alta muy superior al incremento

de la población total del municipio. Lo cual puede atribuirse o bien al aumento de la producción de residuos por persona en los

meses de temporada alta; o bien a que la población real supera a la población calculada oficialmente (gráfico 5).

**Gráfico 5**  
**Evolución mensual de la producción de residuos y de la presión demográfica.**  
**Municipio de Pollença, 2001**



Fuente: Elaboración propia a partir del Catálogo de Hostelería de la Consellería de Turisme. Govern de les Illes Balears.

## 4.2. Metodología

### 4.2.1. El análisis de la demanda

A partir de lo expuesto anteriormente se puede deducir que la producción de RSU es

un indicador del grado de presión demográfica que existe sobre el territorio (10). Por ello, se ha intentado calcular la presión demográfica real a partir de los datos mensuales de producción de RSU. El método consiste se basa en el hecho de que para el total

de las Baleares conocemos el total de población real, gracias al cálculo elaborado a partir de las llegadas en puertos y aeropuertos; así como el total de residuos producidos mensualmente. A partir de estos datos, es posible comparar la tasa de residuos mensual por habitante y día para el total de las Baleares con el mismo dato a nivel municipal. Con ello, a través de la inversión de la fórmula, es posible estimar la población

real equivalente por municipios, tal y como se presenta, para el caso de Pollença, en la tabla 2. El cálculo se basa en la relación entre el Índice de Presión Humana (Blázquez, 2002) calculado para el total de la isla de Mallorca (11); y la producción mensual de Residuos Sólidos Urbanos para el total de la isla de Mallorca. A partir de estas variables, el cálculo del IPH municipal se produce a través de la fórmula siguiente:

$$IPH_{\text{Municipio}} = (\text{Producción Residuos}_{\text{Mallorca}} / IPH_{\text{Mallorca}}) / \text{Producción Residuos}_{\text{Municipio}}$$

**Tabla 2**  
**Cálculo de la presión humana total a partir de la producción de residuos.**  
**Municipio de Pollença (2001)**

	Índice de Presión Humana (IPH). Mallorca (12)	Producción total de residuos. Mallorca (13)	Producción residuos / IPH.	Producción municipal residuos (TM). Pollença (14)	Índice de Presión Humana calculada a partir de RSU. Pollença.	Población residente. Pollença (15)
Enero	745906,4	30852,4	0,04	677,1	16.369	14.647
Febrero	766266,1	29115,4	0,04	682,6	17.966	14.647
Marzo	800982,6	35414,2	0,04	896,9	20.287	14.647
Abril	875567,7	38103,0	0,04	1062,3	24.412	14.647
Mayo	924835,4	42480,2	0,05	1268,8	27.622	14.647
Junio	972481,3	44862,8	0,05	1382,6	29.969	14.647
Julio	997007,3	49532,5	0,05	1578,5	31.772	14.647
Agosto	989884,3	49980,0	0,05	1720,3	34.072	14.647
Septiembre	979012,6	45762,5	0,05	1336,4	28.591	14.647
Octubre	885450,1	41765,1	0,05	980,5	20.788	14.647
Noviembre	746055,4	33436,2	0,04	802,6	17.908	14.647
Diciembre	745054,0	30160,9	0,04	638,9	15.782	14.647

Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes indicadas.

En segundo término, a partir de estos datos es posible calcular la población flotante alojada en oferta no reglada. El proceso consiste en realizar un cálculo de la población turística media diaria (es decir, la media mensual de plazas turísticas legales ocupadas diariamente), a través de datos de ocupación turística [procedentes de la Encuesta de Ocupación Hotelera llevada a cabo por el Área de Estadística del CITTIB (16)]. A partir de estos datos se obtiene un total de población residente más población

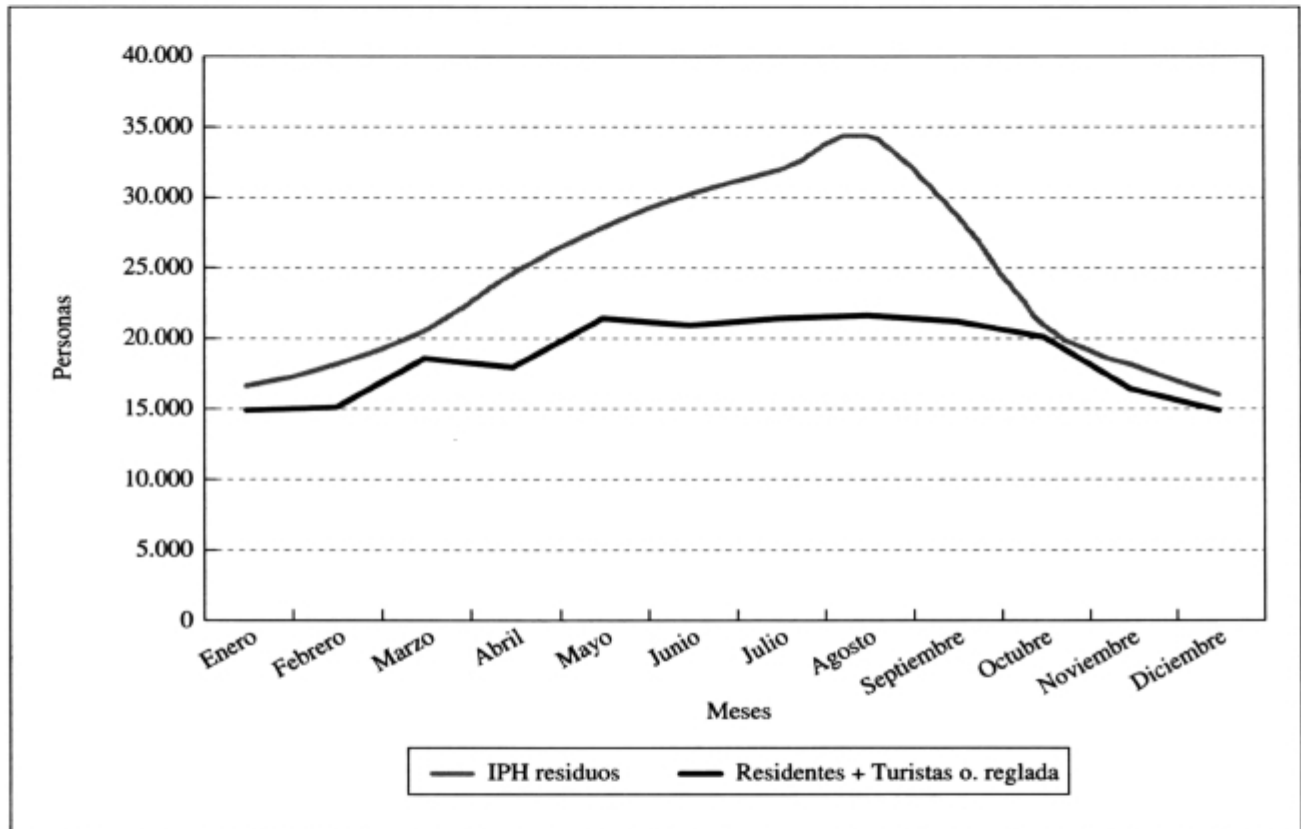
turística en oferta reglada para cada mes del año, que puede ser comparada con el Índice de Presión Humana total obtenido a través de la metodología anterior. Con lo cual se obtiene una estimación del número de personas alojadas en el municipio que no ocupan oferta turística reglada y que por tanto corresponden o bien a población alojada en oferta turística ilegal; o bien población alojada en segundas residencias o viviendas alquiladas. Este cálculo es el que refleja la tabla 3 y en el gráfico 6.

**Tabla 3**  
**Estimación de la población turística alojada en oferta no reglada.**  
**Municipio de Pollença (2001)**

	Plazas turísticas oficiales	% ocupación hotelera sobre total plazas turísticas	Media de plazas ocupadas / día (turistas oferta reglada)	Turistas en oferta reglada + residentes	Población en oferta no reglada (diferencia IPH – turistas + residentes)
Enero	6.981	0	0	14.647	1722
Febrero	6.981	4,4	307	14.954	3012
Marzo	6.981	52,3	3.651	18.298	1989
Abril	6.981	44,1	3.079	17.726	6686
Mayo	6.981	92,9	6.485	21.132	6490
Junio	6.981	88,6	6.185	20.832	9137
Julio	6.981	93,7	6.541	21.188	10584
Agosto	6.981	95,4	6.660	21.307	12765
Septiembre	6.981	91,9	6.416	21.063	7528
Octubre	6.981	76,5	5.340	19.987	801
Noviembre	6.981	22,5	1.571	16.218	1690
Diciembre	6.981	0	0	14.647	1135

Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes mencionadas

**Gráfico 6**  
**Comparación IPH calculado a través de RSU /**  
**Población residente + población turística en oferta reglada. Pollença, 2001**



Fuente: Elaboración propia a partir del Catálogo de Hostelería de la Consellería de Turisme. Govern de les Illes Balears.

#### 4.2.2. El análisis de la oferta

A través de los datos del Censo de Viviendas del año 2001 se ha estimado el total de plazas de alojamiento residencial en el municipio, así como su tipología, diferenciada en función de tratarse de vivienda principal, segunda residencia o bien viviendas vacías. Para conocer el número de plazas residenciales se ha multiplicado el número de viviendas por 2,97 (tabla 4).

En segundo lugar, se ha realizado un estimación de la distribución territorial de la oferta residencial con el análisis cartográfico mediante SIG: a través de la cartografía 1:5.000 del Govern de les Illes Balears (Mapa Topográfico Balear), con el que se ha realizado un mapa de distribución de los edificios en el municipio de Pollença. Mediante la conversión de la capa vectorial correspondiente a edificios a un archivo raster con un tamaño de celda de 10 x



**Tabla 4**  
**Impacto de la población no reglada en la oferta turística residencial.**  
**Pollença, 2001**

	Turistas + residentes	Población «no reglada»	Plazas 2. <sup>as</sup> residencias (17)	Ocupación planta 2. <sup>as</sup> residencias por parte de oferta no reglada	Residentes + población oferta no reglada	% ocupación capacidad alojamiento residencial
Enero	14.647	1722	14950,98	11,5	16369	45,7
Febrero	14.954	3012	14950,98	20,1	17659	49,3
Marzo	18.298	1989	14950,98	13,3	16636	46,5
Abril	17.726	6686	14950,98	44,7	21333	59,6
Mayo	21.132	6490	14950,98	43,4	21137	59,0
Junio	20.832	9137	14950,98	61,1	23784	66,4
Julio	21.188	10584	14950,98	70,8	25231	70,5
Agosto	21.307	12765	14950,98	85,4	27412	76,6
Septiembre	21.063	7528	14950,98	50,4	22175	61,9
Octubre	19.987	801	14950,98	5,4	15448	43,1
Noviembre	16.218	1690	14950,98	11,3	16337	45,6
Diciembre	14.647	1135	14950,98	7,6	15782	44,1

Fuente: Elaboración propia a partir de las fuentes indicadas anteriormente.

10 metros, resulta un mapa final con dos valores posibles: 1 - edificación / 2 - no edificación. A partir de esta información se ha realizado un mapa de densidad a través del cálculo del número de celdas con valor 1 (edificación) que son incluidas dentro de una cuadrícula de 100 x 100 metros. El resultado es un mapa de densidades de edificación por hectárea del municipio (mapa 3).

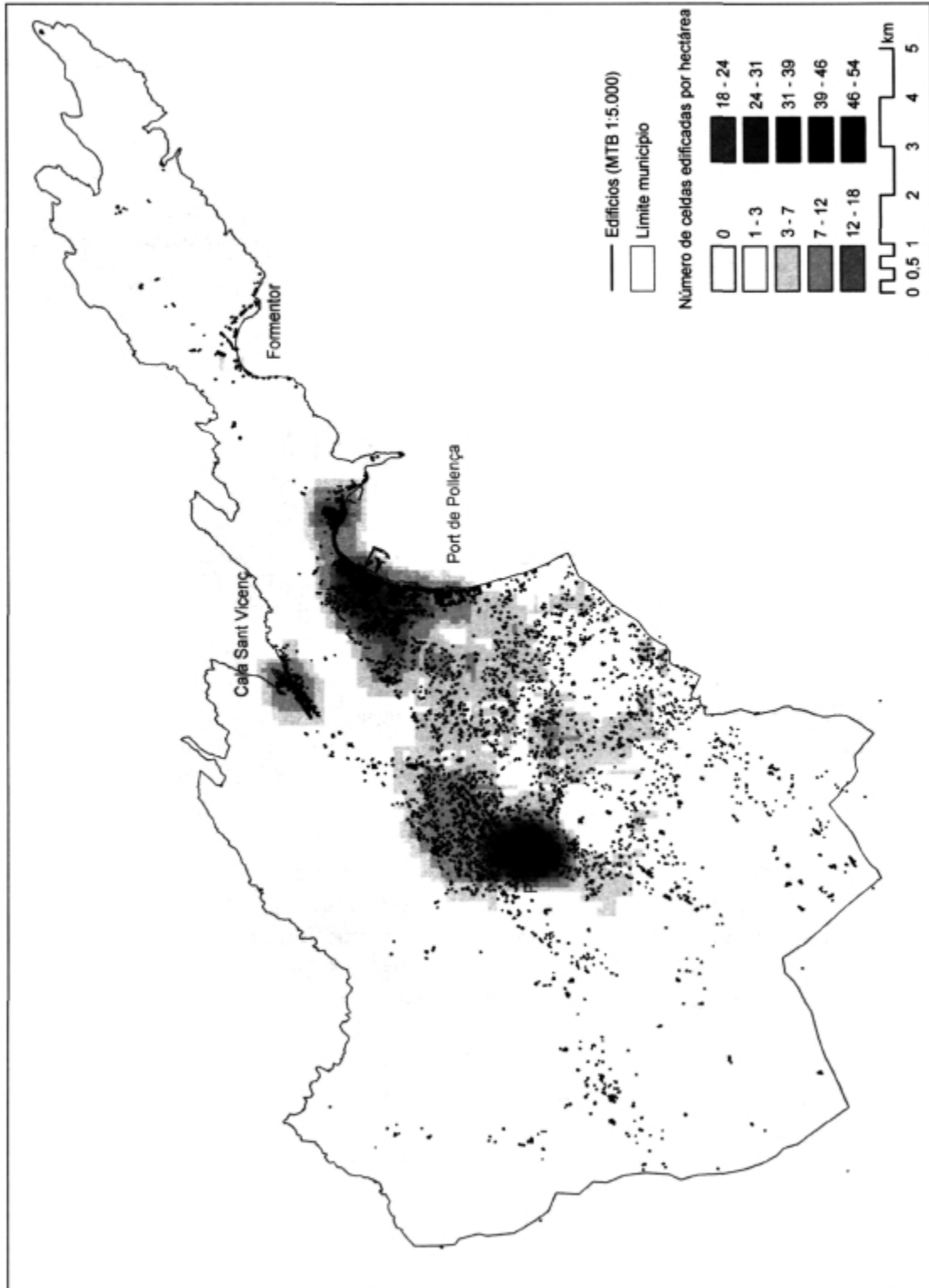
#### 4.3. Análisis y discusión de los resultados

El método de cálculo de la población real mensual en el municipio de Pollença expresa de manera clara la divergencia entre la oferta turística oficial y la presión demográfica real, que la supera. De este modo, la es-

timación de la población flotante total, y el cálculo de la población flotante alojada en oferta no reglada pone de manifiesto la importancia de este fenómeno en la zona estudiada. Esta población en oferta no reglada llega a suponer, en los meses de temporada alta, más del 80% de la población residente, y un 60% de la población turística en oferta reglada, por lo que debe considerarse el fenómeno como un condicionante muy importante en la gestión de los espacios turísticos del municipios; e incluso a nivel económico, ya que supone una auténtica vía de escape para la demanda turística que debería ser destinada a la oferta turística regulada.

El origen y destino de este contingente de población es otra de las cuestiones que deben plantearse. Dejando de lado las posi-

**Mapa 3**  
**Densidad de edificios por hectárea. Municipio de Pollença, 1995**



Fuente: Datos de edificación procedentes del Mapa Topográfico Balear, propiedad de SITTBSA (Govern de les Illes Balears). Datos correspondientes a 1995. Elaboración propia.

bles plazas de alojamiento hotelero y extra-hotelerero (apartamentos y demás) no regladas, que se escapan de los registros oficiales, la sobredimensión que se da en el parque residencial indica a las claras que gran parte de este contingente se aloja en oferta de turismo residencial, o bien se trata de veranenantes procedentes de otras zonas de la isla que cuentan con segundas residencias en el municipio. Y por tanto estaríamos considerando que la demanda de tipologías de turismo residencial en el año 2001 podría haber llegado, en Pollença, hasta más de 12.000 plazas en el mes de agosto.

Si comparamos esta demanda con la oferta real (es decir, el parque inmobiliario registrado a través del Censo de Población y Vivienda del año 2001) se observa claramente como se trata de una oferta perfectamente capaz de acoger toda la demanda, tal y como se presenta en la tabla XX. De hecho, la ocupación del parque inmobiliario considerando que toda la población no reglada se aloje en viviendas supondría un máximo del 76% en el mes de más demanda, el de agosto.

La consideración del impacto territorial que este fenómeno supone es la otra cara de la moneda. En el análisis de la distribución de las zonas edificadas (mapa 3) se observa la existencia de una zona de edificación extensiva ubicada entre el núcleo tradicional de Pollença y las zonas turísticas costeras (*Port de Pollença* y *Cala Sant Vicenç*). Urbanísticamente, dicha zona es definida mayoritariamente como zona de suelo rústico común, cuya parcela mínima para la edificación está situada en los 14.000 metros cuadrados; y en parte como zona de Suelo Rús-

tico Protegido (calificación de *Área Rural de Interés Paisajístico*) con parcela mínima para edificación de 30.000 metros cuadrados. Si consideramos que las limitaciones urbanísticas implantadas hasta la fecha se han basado en la desclasificación de suelos urbanizables no desarrollados, y en la limitación en la construcción de plurifamiliares en suelo urbano, se pone de manifiesto que el suelo rústico común se convierte en una zona muy vulnerable al impacto del turismo residencial y la urbanización extensiva (Binimelis, 1994), aún cuando se trata de una zona de valor paisajístico muy importante (por el hecho de que se puede considerar, junto con los espacios naturales, uno de los elementos paisajísticos más singulares de las islas), y, según la legislación vigente, con destino a usos agrícolas y ganaderos.

## 5. CONCLUSIÓN

El fenómeno del turismo residencial ha supuesto, en el caso de la isla de Mallorca, la desviación de un porcentaje importante de los turistas llegados al aeropuerto (hasta un 20%) hacia tipologías de alojamiento residencial, ya sea mediante compra o alquiler. Este fenómeno explica el aumento constante en las llegadas al aeropuerto, y la estabilización del número de pernoctaciones en los alojamientos turísticos tradicionales.

El trabajo propuesto en el presente artículo expone la necesidad de encontrar métodos de cálculo tanto de la oferta como de la demanda de turismo residencial. A falta de ellos, se ha estimado tanto la oferta como la demanda en base ya sea a cálculos indirectos mediante datos de producción de

residuos (para el cálculo de la presión demográfica) o a datos procedentes del Censo de Viviendas (para la estimación de la oferta residencial). Dicha estimación se ha ensayado para el municipio de Pollença, en la isla de Mallorca (Balears).

El trabajo pone de manifiesto que la zona del mediterráneo occidental se ha convertido, tal y como recogen varios autores, en el «sun belt» europeo, hecho que tiene un impacto considerable sobre las poblaciones locales, al penetrar la actividad turística en espacios hasta el momento exclusivos de los residentes en las zonas turísticas. Entre otros, ello implica una creciente dificultad para el acceso a la vivienda, y la conversión definitiva de todo el territorio en espacio para uso de ocio y turismo, con el abandono de las últimas zonas agrícolas y el aumento de la presión demográfica sobre los recursos.

Por otra parte, se pone de manifiesto que el fenómeno del turismo residencial no ha sido abordado en las políticas de gestión turística o territorial emprendidas por los responsables públicos. Buena prueba de ello es la falta de información sobre el fenómeno, que impide profundizar en el conocimiento de este proceso.

Se demuestra que el turismo residencial supera con creces el ámbito turístico para entrar a formar parte de un fenómeno social y territorial que debe ser abordado mediante herramientas de gestión urbanísticas y socioambientales. De hecho, es de destacar que la paralización de nuevas plazas hoteleras acordada con el sector turístico a través de la llamada «Ley General Turística» en

las Baleares, no ha impedido, de ningún modo, el aumento de la oferta residencial debido a la falta de restricciones urbanísticas, sobre todo en el suelo rústico, hecho que es a todas luces incongruente con el aumento de calidad del destino turístico; o con una política de conservación de las zonas de más calidad paisajística que fundamentan la imagen turística. Sin mencionar, por otra parte, las consecuencias fiscales o económicas que ello conlleva.

Por otra parte, las consecuencias socioambientales del fenómeno implican la pérdida de valores básicos para la isla. Por una parte, se da una pérdida de identidad en los pueblos de interior debido a la «turistización» de todo el territorio, y que socialmente no ha sido analizada con exactitud. En términos medioambientales, el turismo residencial produce una dispersión urbana (similar al *urban sprawl* (Torrens, 2000) detectado en las grandes áreas metropolitanas) que produce un aumento en las necesidades de transporte (produciendo un mayor gasto energético); así como distorsiones paisajísticas considerables, al implicar el abandono de la actividad agrícola.

## BIBLIOGRAFÍA

- Barceló Pons, B. (1995): «Les terres de parla catalana Catalunya, País Valencià, illes Balears, Andorra.» In *Geografia Universal*, vol. 10., Editorial 92, Barcelona.
- Binimelis, J., et al. (1994): «El procés de rururbanització a l'illa de Mallorca: l'exemplde de l'horta de Pollença.» In «Desenvolupament turístic a la Mediterrània durant el segle XX», pp 93-106. Actas de las *III Jornades d'Estudis Històrics Locals*. Institut d'Estudis Balearics. Palma.

Blázquez, M; Garau, JM; Murray, I (2002): «El Tercer Boom. Indicadors de Sostenibilitat del Turisme a les Illes Balears 1989-1999». Centre d'Investigació i Tecnologies Turístiques de les Illes Balears - CITTIB.

Hall, P (1996): «Las ciudades del mañana». Ed. Del Sérbal. Barcelona.

Navalón García, R., (1995): «Planeamiento urbano y turismo residencial en los municipios litorales de Alicante». Col. Textos Unversitaris. Institut de Cultura «Juan Gil-Albert». Diputació Provincial d'Alacant - Generalitat Valenciana.

Quintana Peñuela, A. (1979): «El sistema urbano de Mallorca». Ed. Moll, Palma.

Ramis, D., Alcover, J.A., Coll, J. & Trias, M. (2002). «The chronology of the first settlement of the Balearic Islands». *Journal of Mediterranean Archeology*, 15: 3-24.

Rullan Salamanca, O. (2003): «La construcció territorial de Mallorca». Ed. Moll, Palma.

Seguí i Ramon, Joan (1998): «Les Balears en venda: la desinversió immobiliària dels illencs». Ed. Documenta Balear. Palma.

Torrens, P; & Alberti, M. (2000): «Measuring Sprawl». Paper 27. Center for Advanced Spatial Analysis. University College. Londres. Disponible en versión .pdf en [http://www.casa.ucl.ac.uk/publications/full\\_list.htm](http://www.casa.ucl.ac.uk/publications/full_list.htm) (consultada en septiembre de 2003).

## NOTAS

(1) Los datos de urbanización corresponden al análisis mediante SIG y fotografía aérea realizado en el *Centre d'Investigació i Tecnologies Turístiques de les Illes Balears*, en colaboración con GAAT SL, SITIBSA y la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears, de la evolución de los usos del suelo entre 1956 y 2000.

(2) Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.

(3) Ley 2/1999, de 24 de marzo

(4) Corresponden a la llegada de turistas por vía aérea y marítima, del Anuario de Estadística de la Conselleria de Turisme, Govern de les Illes Balears.

(5) El debate sobre qué modalidad turística es más conveniente ambiental, social y económicamente es paralelo, en cierto modo, al debate sobre ciudad difusa y ciudad compacta. Con sus defectos, el modelo de zona turística concentrada en el litoral puede tener menos perjuicios que el modelo turístico difuso extendido a todo el territorio. Creemos que es una de las claves a tener en cuenta para la planificación turística futura.

(6) Cabe mencionar la política de moratorias urbanísticas llevada a cabo por las diferentes administraciones de las Baleares entre 1999 y 2003 como un intento (todo apunta que fallido) de gestionar el crecimiento urbanístico. Únicamente la isla de Menorca, con la aprobación de su Plan Territorial Insular, ha conseguido un instrumento de protección territorial eficaz.

(7) GAAT SL - INTEGRAL CONSULTORES (2000): «Estudi de recerca dels canals de comercialització de l'oferta turística no regulada». Informe inédito. CITTIB - Conselleria de Turisme.

(8) Ratio propuesto por la empresa pública SITIBSA a través del informe «Estudio del Suelo Vacante en las Baleares»

(9) Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística), Censo de Población y Viviendas años 1991 y 2001.

(10) Existen algunos estudios sobre el grado de correlación entre la producción de residuos y la población en un territorio, de los cuales destacamos el llevado a cabo por Sergi Marí en el Observatori Socioambiental de Menorca (OBSAM), detalladamente explicado en [www.obsam.org](http://www.obsam.org) (consultada en septiembre de 2003).

(11) El Índice de Presión Humana es un indicador que relaciona la población residente con la población turística mensualmente. La población turística para el total de la isla de Mallorca o de las Baleares se calcula a partir de las llegadas mensuales vía

aeropuerto y puertos, con lo que se recoge tanto la población turística alojada en oferta reglada como la no reglada; así como la población no turística (inmigración,...).

(12) Fuente: Indicadores de Sostenibilidad del Turismo en Illes Balears. Centre d'Investigació i Tecnologies Turístiques de les Illes Balears (CITTIB).

(13) Fuente: Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears (Oficina de Reducció de Residus).

(14) Fuente: Ajuntament de Pollença.

(15) Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censo de Población y Vivienda 2001.

(16) CITTIB - Conselleria de Turisme del Govern de les Illes Balears: Anuario Estadístico 2001.

(17) Se ha calculado multiplicando el número de viviendas destinadas a segunda residencia del municipio por 2,97, ratio de personas por vivienda expuesto anteriormente.