

LOS LÍMITES DEL TURISMO RESIDENCIAL: EL CASO DE TORREVIEJA¹

Tomás Mazón Martínez* y Antonio Aledo Tur**

Resumen: Este artículo define y caracteriza el turismo residencial, enfatizando la importancia socioeconómica del mismo como motor de desarrollo de numerosos municipios litorales españoles. Al mismo tiempo, se describen los principales impactos ambientales y deficiencias estructurales del modelo. Seguidamente, se adapta la teoría del Ciclo de Vida del Turismo al análisis de la evolución de este modelo, centrándose en la relación entre viviendas turísticas construidas y el consumo del suelo como uno de los factores principales que provocan el agotamiento del modelo. En una tercera parte, se describe pormenorizadamente el municipio alicantino de Torrevieja, su estructura demográfica, turística, laboral y la evolución del parque inmobiliario. De esta manera, se demuestra como la nula planificación ha originado un modelo débil, con escasas posibilidades de reconducirse hacia fórmulas turísticas viables.

Palabras clave: turismo residencial, ciclo de vida del turismo, impactos sociales del turismo, impactos económicos del turismo, Torrevieja, desarrollo local.

Abstract: This article defines and characterizes residential tourism, emphasizing its social and economic relevance as force of development in many coastal Spanish municipalities. Secondly, it is described the main environmental impacts and structural deficits of the model. Thirdly, the Tourism Life Cycle is adapted to this model evolution analysis, focusing on the relationship between built residential houses and urban land scarcity. Fourthly, Torrevieja, a tourism town in Mediterranean Spain, is described, focusing on its demographic, tourist, labour structures and the evolution of real state housing. Finally, this analysis shows the weakness of this model due to the lack of planning.

Keywords: residential tourism, life cycle, tourist environmental impact, tourist social impact, tourist impact economic, Torrevieja, local development.

I. INTRODUCCIÓN

Es indudable que el turismo fue uno de los motores del proceso de modernización experimentado en las regiones litorales del Mediterráneo español durante la segunda mitad del pasado siglo. No sólo impulsó el crecimiento

económico sino que fue un agente principal del cambio social y cultural en estas regiones. Como iremos describiendo, el modelo de desarrollo turístico que en este artículo se va a analizar, el turismo residencial, transformó de forma radical el paisaje social y natural de numerosos pueblos de las costas españolas.

¹ Este artículo es producto de una serie de investigaciones financiadas a través de tres Proyectos de Investigación de I+D: «Análisis y diagnóstico del modelo turístico residencial y diseño de propuestas de reestructuración». Fecha: 2002-2005. Proyecto Coordinado de I+D+i de la Universidad de Alicante y la Universidad de Huelva. Plan Nacional de I+D+i (2002-2003) del Ministerio de Ciencia y Tecnología.
«El turismo residencial del litoral de Alicante: análisis y previsiones de futuro». Proyecto de I+D de la Consellería de Innovación y Competitividad de la Generalitat Valenciana. 2002-2003.
«El turismo residencial extranjero en la provincia de Alicante: análisis de la demanda». Proyecto de I+D de la Consellería de Cultura, Educación y Deportes de la Generalitat Valenciana. 2004-2005.

* Departamento de Sociología I y Teoría de la Educación. Universidad de Alicante. tomas.mazon@ua.es.

** Departamento de Sociología I y Teoría de la Educación. Universidad de Alicante. tomas.mazon@ua.es.

Ha generado un potentísimo sector económico del que dependen miles de puestos de trabajo y ha convertido comarcas que, debido su retraso económico, hasta hace tan sólo unas décadas eran focos de emigración, en áreas atractoras de miles de inmigrantes, unos por motivos laborales y otros en busca de una mayor calidad de vida.

No obstante, este modelo de desarrollo turístico no está exento de problemas y limitaciones. La ausencia de planificación y su rápida extensión espacial ha provocado, por un lado, un fuerte impacto ambiental y, por otro, no ha generado una estructura turística de calidad –en cuanto a servicios e infraestructuras– que facilitase futuras medidas de recuperación o reconversión turística. Ambos problemas dibujan un escenario de riesgo para las comunidades locales que han optado de forma casi exclusiva por este modelo de desarrollo turístico.

En este contexto de contradictorio balance, se pretende, utilizando el municipio alicantino de Torrevejea como caso de estudio, mostrar los límites estructurales del turismo residencial. Para cumplimentar este objetivo se adaptará la teoría del *Ciclo de Vida del Turismo* de Butler (1980) a fin de analizar la evolución pasada y de dibujar las posibles predicciones que esta teoría permite al investigador.

La estructura de este artículo es la siguiente. En primer lugar, se definirá y caracterizará el turismo residencial, haciendo hincapié en la relevancia social y económica que ha adquirido esta fórmula turística así como en los impactos ambientales que provoca sobre los ecosistemas locales. Esta descripción per-

mitirá analizar las deficiencias estructurales de este modelo. En segundo lugar, se aplicará la teoría de Butler al análisis de este modelo, centrándonos en la relación entre el crecimiento de las viviendas turísticas construidas y el agotamiento del suelo urbano. El tercer punto de este artículo tiene como objetivo contextualizar y ejemplificar los desarrollos teóricos anteriores en el caso concreto del municipio alicantino de Torrevejea. Se describirá pormenorizadamente su evolución demográfica, su estructura turística, su mercado laboral y la evolución del parque de viviendas. Se concluirá demostrando los límites estructurales del turismo residencial, a la vez que se insistirá en que la apuesta local por este modelo sin una correcta planificación genera un modelo turístico inviable a medio/largo plazo.

II. EL TURISMO RESIDENCIAL

II.1. Definición

Desde los años setenta del siglo XX, comenzó a desarrollarse en las costas mediterráneas españolas un nuevo modelo de urbanismo centrado en la oferta de segundas residencias. Se construyeron cientos de urbanizaciones de tipo horizontal, de baja densidad, que consumen gran cantidad de suelo. Se trataba también de una nueva fórmula turística: el turismo residencial (Mazón y Aledo, 1996). Los problemas socio-urbanos que generan las aglomeraciones urbanas, provocan en sus habitantes una necesidad de evasión (Omberg, 1991) que algunos pretendían satisfacer con la compra de una segunda residencia en la costa. Asimismo, con el desarrollo del Estado del Bienestar en la Europa

occidental, la elevación de los niveles de renta, la disposición de más tiempo libre, la anticipación de la jubilación y la mejora de las pensiones, se posibilitó a numerosas personas mayores el acceso a este tipo de oferta turística residencial.

Se entiende por turismo residencial, la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas turísticas residenciales que conforman el sector extra-hoteler, formado, a su vez, por el conjunto de viviendas, generalmente, de propiedad individual, que son ofrecidas al mercado turístico, casi siempre fuera de los canales oficiales, y que están situadas, en su gran mayoría, en la zona litoral (Mazón y Aledo, 1996). El origen de los compradores de viviendas turísticas en el litoral mediterráneo español procede de: a) el entorno cercano a las promociones inmobiliarias, b) del centro y norte de España y c) de otros países de U.E. –principalmente Reino Unido, Alemania y Francia–. Su uso puede ser de fines de semana, vacacional y como residencia semipermanente o permanente.

La demanda extranjera se encuentra en alza, con un crecimiento interanual del 15,8%. Concretamente, y según datos de la asociación provincial de promotores, el litoral alicantino, durante el año 2002, absorbió el 90% de la inversión inmobiliaria extranjera en la Comunidad Valenciana, con la compra de 30.000 viviendas turísticas y con una facturación de 3.700 millones de euros. Esta oferta ocasiona que, en el año 2001, en los municipios del litoral alicantino el porcentaje de viviendas secundarias y vacías, cuya función es claramente turística-residencial alcance el 62,9%, mientras que en España es del

29,5%. Pero esta actividad inmobiliaria se está extendiendo. La demanda extranjera, y ante la situación de colapso y saturación de la zona litoral, está provocando que las nuevas promociones inmobiliarias se desplacen hacia localidades del interior que están adoptando el mismo modelo de desarrollo inmobiliario del litoral.

Cuadro 1
Viviendas secundarias y vacías
(2001)

| España | Comunidad Valenciana | Provincia de Alicante | Municipios litoral Alicante |
|--------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 29,5% | 38,6% | 43,4% | 62,9% |

Fuente: INE. Censo 2001. Elaboración propia.

II.2. Características del turismo residencial

A continuación describiremos las principales características del turismo residencial que definen el contenido del modelo. 1) A pesar de que su estacionalidad es menor que la del turismo hotelero de sol y playa, los niveles de concentración temporal siguen siendo altos. Así, mientras que un porcentaje elevado de los usuarios de las viviendas turístico-residenciales puede establecerse de forma total o casi permanente en la ciudad de acogida, los *veraneantes* (entendidos como los usuarios estacionales de las viviendas turístico-residenciales) superan con mucho al primer grupo. En Torrevieja se ha contabilizado en torno a los 125.000 residentes duran-

te los meses de invierno, pero en las semanas puntas de verano, la cifra alcanza los 500.000. 2) Por lo que respecta a la oferta complementaria, ésta es escasa y de baja calidad, un déficit muy común en los municipios del Mediterráneo español especializados en este tipo de turismo. Tan sólo la construcción de campos de golf y marinas deportivas mejoran el nivel de la oferta complementaria, aunque estos servicios son desarrollados con el objetivo de aumentar el valor añadido de la oferta inmobiliaria. 3) La oferta de este producto está desestructurada, las viviendas turístico-residenciales no salen, de forma oficial, al mercado turístico. El número de apartamentos registrados en la provincia de Alicante por la Agencia Valenciana de Turismo es tan solo de 17.725, mientras que, únicamente en su zona litoral, se ha contabilizado 237.493 viviendas turístico residenciales (datos del Censo de 2001). No existen, por lo tanto, mecanismos de control por parte de las autoridades turísticas y aquellas unidades que se ofrecen en el mercado de alquiler lo hacen de forma oculta y fraudulenta para el fisco. 4) El gasto que ocasiona a una familia la compra de una segunda vivienda exige rentabilizarla con el uso, o bien con su alquiler, lo que se ha detectado que es mucho menos frecuente. Por esta razón, los *veraneantes* de segunda residencia son un grupo que muestra una alta fidelidad al destino. 5) Por el contrario, el turismo residencial se caracteriza por la escasa rotación de los turistas y por un menor gasto de turista/día. Los usos turísticos de este turismo son mucho más *domésticos* y menos dados al gasto. 6) La legislación urbanística española deja en manos de las corporaciones locales buena parte de la gestión y planificación del suelo. La gran mayoría de los ayuntamientos coste-

ros han basado la financiación de sus presupuestos en los ingresos que generan los impuestos urbanísticos. Esta es una de las principales razones que explican la ausencia de planificación. Tanto las autoridades locales como los empresarios inmobiliarios han visto la planificación urbana como un obstáculo o un freno para el continuo y acelerado crecimiento de los beneficios económicos que la construcción de las *urbanizaciones* producía. 7) Por último, la fórmula de turismo residencial de rápido crecimiento no planificado, tan extendida en buena parte de los municipios del Mediterráneo español, ha ocasionado un tremendo impacto ambiental. El turismo inmobiliario es una de las formas que toma el proceso de urbanización y participa, por tanto, en la expansión de sus impactos ambientales. A continuación ampliaremos este punto dado que la degradación ambiental, producto de la expansión incontrolada del turismo residencial, es uno de los principales factores que comprometen la viabilidad socioeconómica de los municipios que han optado por esta fórmula turística.

II.3. Impactos ambientales del turismo inmobiliario

Numerosos estudios han apuntado los impactos ambientales que ocasiona la expansión del entorno construido producto de desarrollos turístico residenciales (Gartner, 1987, 1997; Grenon, 1990). Entre estos efectos negativos se han destacado: la degradación paisajística, la disminución de la diversidad biológica local, la deforestación y el aumento de los incendios forestales, la pérdida de la cubierta vegetal, la erosión y desertificación, el aumento de la contaminación

edáfica, acústica, atmosférica e hídrica, tanto de las aguas superficiales como de las subterráneas y la eutrofización de las aguas continentales (Almenar, Bono y García, 2000). Otros autores han hecho hincapié en la disputa entre la agricultura y los desarrollos urbanísticos por recursos hídricos escasos, en el abandono de la agricultura tradicional para transformar las tierras agrícolas en suelo urbanizable (Vera Rebollo, 1987) y en la pérdida cultural que conlleva la desaparición del sector agrícola.

Para entender estos impactos, resulta importante señalar que mientras los flujos ecológicos son mayoritariamente de carácter vertical, la urbanización y los flujos de materia y energía a ella asociados, así como el propio desarrollo del entorno construido, poseen un carácter horizontal (Bettini, 1998). De esta manera, se cortan los flujos verticales de funcionamiento de los ciclos ecológicos y, a medio/largo plazo se produce una alteración irreversible del ecosistema local. Asimismo, la *extensividad* espacial del desarrollo del turismo residencial aumenta el impacto ambiental por dos razones: primera, porque extiende la mancha de cemento y asfalto y activa los procesos de impermeabilización, erosión y desertificación antes mencionados (Aledo, 1999); segunda, porque las acciones de control, gestión y reducción de impactos son mucho más difíciles y costosas que si las viviendas turísticas estuvieran concentradas. La extensión, unida a la fuerte estacionalidad, aumenta las dificultades de una gestión sostenible de la contaminación. Por ejemplo, en la localidad objeto de análisis de este texto, Torrevieja, la población se multiplica por cuatro durante los periodos de máxima ocupación. Paralelamente, los servi-

cios de recogida y tratamiento de residuos domésticos y la depuradora de aguas residuales no están preparados para tal volumen de usuarios. Las autoridades locales no pueden justificar ampliaciones de infraestructuras que sólo se utilizarían durante un par de meses al año. Todos estos impactos ambientales dan lugar a lo que Plog (1994) ha denominado *ciclo turístico destructivo*: un turismo que, en un primer momento, es atraído por un espacio natural de calidad, termina por destruir lo que es su principal atractivo y sustento estructural. Una vez definido y caracterizado el turismo residencial como un modelo con naturaleza propia dentro del sector turístico, así como explicado su efecto degradatorio sobre el medio ambiente, en las siguientes páginas, se mostrarán los factores endógenos que pueden originar el fin del ciclo turístico.

II.4. Las debilidades estructurales del turismo residencial

Como se ha mencionado, los desarrollos turísticos residenciales han sido, y son, el eje del crecimiento de muchas localidades españolas por los beneficios económicos que reportan a corto plazo. No obstante, se trata de un modelo que, por sus debilidades estructurales, a largo plazo, genera escenarios de alto riesgo y vulnerabilidad. La riqueza generada por las urbanizaciones turísticas es puramente inmobiliaria. Concluido el proceso edificatorio afloran una serie de consecuencias negativas producto del consumo y mal uso del suelo, de los impactos medioambientales que genera y de la falta de infraestructuras y servicios turísticos. Estos déficits se ven agravados por la falta de planificación de estos

desarrollos turístico residenciales (Mazón, 2001). Sobre estos problemas estructurales, se ha establecido un modelo de oferta turística cuyo eje han sido los promotores inmobiliarios, guiados en su mayoría por intereses meramente especulativos. De esta manera, el sector ha destruido sus propias bases a causa de la ocupación intensiva del suelo y la destrucción del paisaje (Plog, 1994; Sancho, 1998). El resultado ha sido un modelo con una morfología urbanística y social que, si bien ha atraído a miles de residentes-turistas a las costas españolas y ha elevado notablemente el nivel de vida de las poblaciones locales gracias a la actividad inmobiliaria, por el contrario, no se ha preocupado de crear infraestructuras, equipamientos y servicios capaces de atender las necesidades de estos turistas, ni de planificar unos usos del territorio sostenible a medio plazo (Munres, 1994). Estamos pues ante un dilema socioeconómico que sólo puede ser resuelto mediante el consenso social de una política de desarrollo sostenible.

En el siguiente epígrafe, se empleará la teoría del ciclo de vida turístico de Butler (1980) para analizar la evolución del turismo residencial en el municipio de Torrevieja. Se mostrará la inviabilidad socioeconómica del turismo residencial cuando se desarrolla de forma rápida y sin la adecuada planificación.

III. APLICACIÓN DE LA TEORÍA DEL CICLO DE VIDA DEL PRODUCTO AL TURISMO RESIDENCIAL

Butler (1980) modificó y aplicó la teoría de marketing sobre el *ciclo de vida del pro-*

ducto (CVDT) al estudio sobre la evolución y desarrollo de destinos turísticos. Este autor sugirió que los destinos experimentan un ciclo de «nacimiento-desaparición», donde el número de visitantes reemplaza a las ventas del producto. Butler dividió el CVDT en seis fases: exploración, inicio, desarrollo, consolidación, estancamiento y, una última fase de rejuvenecimiento-recuperación o declive. En la fase de *exploración*, un pequeño número de visitantes aventureros se sienten atraídos por un destino por la belleza natural o la cultura de un área no explotada turísticamente. En esta fase el número de turistas es restringido debido a la ausencia de accesos y facilidades, el atractivo del área de destino permanece y el contacto entre turistas y nativos es alto. En la fase de *inicio* el turismo actúa como catalizador para las iniciativas locales. Ello termina resultando en un aumento del número de visitantes y en la entrada del área dentro del mercado turístico. Se produce una presión sobre el sector público para que proporcione las infraestructuras necesarias para el desarrollo turístico de la zona. Se comienza el cambio en el uso de la tierra del agrícola al uso turístico. En esta fase tanto las iniciativas como el control de las mismas todavía son locales. La fase de *desarrollo* inicia un período de crecimiento y evolución promovido por la llegada de gran número de visitantes que llegan a igualar e incluso superar en número a la población local. El control de las actividades comienza a desplazarse hacia compañías foráneas. La fisonomía de la zona comienza a cambiar por la construcción de infraestructuras y servicios turísticos. Los turistas comienzan a llegar a través de los canales establecidos por las grandes compañías turísticas. En esta fase, se hace necesario, cosa que raramente ocurre, una planifica-

ción que controle los impactos más negativos que la masificación del producto turístico puede originar. En la fase de *consolidación*, el destino se encuentra totalmente imbuido dentro de la industria turística global, encontrándose los principales agentes y cadenas turísticas en el área, aunque el crecimiento de llegada de visitantes se ralentiza o comienza a disminuir. Por último se puede alcanzar la fase de *estancamiento*; si este destino no se ha desarrollado de una manera sostenible comienza el *estancamiento y declive* del mismo. El destino deja de estar de moda y pueden aparecer importantes problemas ambientales, económicos y sociales. Tanto los visitantes como la industria comienzan a abandonar este destino.

Las aplicaciones del CVDT se pueden agrupar en tres grupos: a) aquellas que destacan las utilidades explicativas y descriptivas de esta teoría para entender mejor la evolución de un determinado destino turístico; b) aquellas otras que apuntan que el CVDT puede servir como una guía para la planificación y el marketing del *resort*; y, por último, c) algunos autores, sugieren que puede ser una herramienta para la predicción de la evolución posterior del destino (Cooper, 1992).

Por su parte las críticas han enfatizado la falta de estudios empíricos sobre la fase final de post-estancamiento (Argawall, 1994) y la no inclusión de factores externos que influyen tanto en la dinámica de la demanda como en la evolución de la oferta interna (Haywood, 1986). A pesar de estas críticas, y de los problemas que presenta toda teoría que pretende ser nomotética, CVDT sigue siendo ampliamente utilizada por los turistólogos y planifi-

cadore por su sencillez formulativa y lo irrefutable de la caducidad de los fenómenos y procesos socioeconómicos.

Esta teoría ha sido escasamente utilizada en las investigaciones del turismo residencial (Girard y Gartner, 1993). Problemas de orden metodológico, como la dificultad de cuantificar a los turistas residenciales, pueden explicar este vacío bibliográfico. No obstante, hay importantes motivos para aplicar la CVDT al turismo residencial: a) por la relevancia económica y social de este modelo, puesto en relación con la potencia explicativa de esta teoría y b) porque, en numerosos casos, el desarrollo del turismo residencial es una de las fórmulas que los destinos turísticos toman para alterar el declive económico que predice la CVDT. Para aplicar la CVDT a destinos turísticos residenciales hay que realizar, previamente, una serie de modificaciones a esta teoría.

Si la CVDT clásica, tal como la propuso Butler, se centra en el análisis de la demanda, tomando como variable dependiente la llegada de turistas y como variable independiente la calidad de la oferta, en la aplicación de la CVDT al turismo residencial tenemos que utilizar otras variables. La vida de un producto no sólo depende de la fuerza de la demanda. El agotamiento o escasez de alguno de los recursos que lo conforma también puede jugar un papel fundamental. En el caso del turismo residencial, el agotamiento del suelo urbanizable en el destino es un límite físico a la vida del producto.

Cuando el objeto del turismo no es la llegada de turistas sino la venta de viviendas - como es el caso del turismo residencial, al

menos en la fórmula que ha tomado en las poblaciones del Mediterráneo español- una vez que se ha agotado el suelo urbano disponible se alcanza el final de ciclo de vida del producto. Asociado al agotamiento del suelo, el impacto ambiental de un desarrollo urbano, cuando no se ejecuta sobre fórmulas planificadamente sostenibles, puede acelerar el final de la vida del producto. Asimismo, si el modelo turístico residencial no ha sido planificado y ha desarrollado un producto global de baja calidad, las posibilidades de reestructuración –o rejuvenecimiento empleando la terminología de Butler– se ven directamente afectadas a la baja. En las siguientes páginas aplicaremos esta teoría a un destino turístico-residencial consolidado como es el municipio de Torrevieja.

IV. TORREVIEJA: UN MUNICIPIO DE TURISMO RESIDENCIAL CONSOLIDADO

Torrevieja, situada a 48 km al sur de la capital alicantina, posee una superficie de 30 km², 20 km de costa y un clima cálido y seco, que la hacen muy apetecible para el turista jubilado, tanto español como europeo. Una tercera parte de su territorio está ocupado por una laguna natural –bajo la figura de protección de Parque Natural–, que se ha utilizado históricamente para la extracción de la sal. Esta actividad, junto con la pesca, ocuparon a la mayoría de sus habitantes hasta la década de los 70 del siglo XX. A partir de esta fecha, el descenso de la pesca, la tecnificación de la actividad salinera y, muy especialmente, la llegada del turismo transformó el paisaje natural y cultural de este municipio. La eco-

nomía del municipio gira, desde entonces, en torno a la construcción y a la actividad inmobiliaria, como demuestra que el 30,45% de los empleos pertenecen a estos dos sectores. Y también la escasa relevancia de la planta hotelera (ver cuadro 2); mientras la planta de segundas residencias cuenta con 75.022 viviendas, la oferta hotelera es tan sólo de 775 habitaciones.

Cuadro 2
Oferta turística

| | Número | Plazas |
|-----------------------|--------|--------|
| Hoteles | 13 | 1.676 |
| Hostales | 1 | 45 |
| Apartamentos reglados | 517 | 2.091 |
| Albergues | 0 | 0 |
| Camping | 2 | 1.389 |

Fuente: Elaboración propia (I.V.E., 2003).

Demográficamente, Torrevieja ha venido experimentando un notable crecimiento, con especial intensidad en los últimos años, debido a la inmigración. Si en 1960 –años antes del boom turístico–, contaba con 9.234 habitantes, en 1996 sumaron 35.998 habitantes censados, para alcanzar los 91.081 habitantes en mayo de 2004 (ver cuadro 3); aunque cálculos basados en los consumos domésticos de agua, sitúan a la población de hecho en torno a los 150.000 habitantes en invierno, llegando a los 500.000 habitantes en el periodo de máxima ocupación estival.

Cuadro 3
Evolución demográfica

| Año | Población | Año | Población |
|------|-----------|------|-----------|
| 1950 | 8.935 | 1998 | 38.336 |
| 1960 | 9.234 | 1999 | 42.278 |
| 1970 | 9.726 | 2000 | 50.189 |
| 1981 | 12.314 | 2001 | 58.828 |
| 1991 | 25.014 | 2002 | 69.763 |
| 1995 | 31.842 | 2003 | 82.149 |
| 1996 | 35.998 | 2004 | 91.081 |

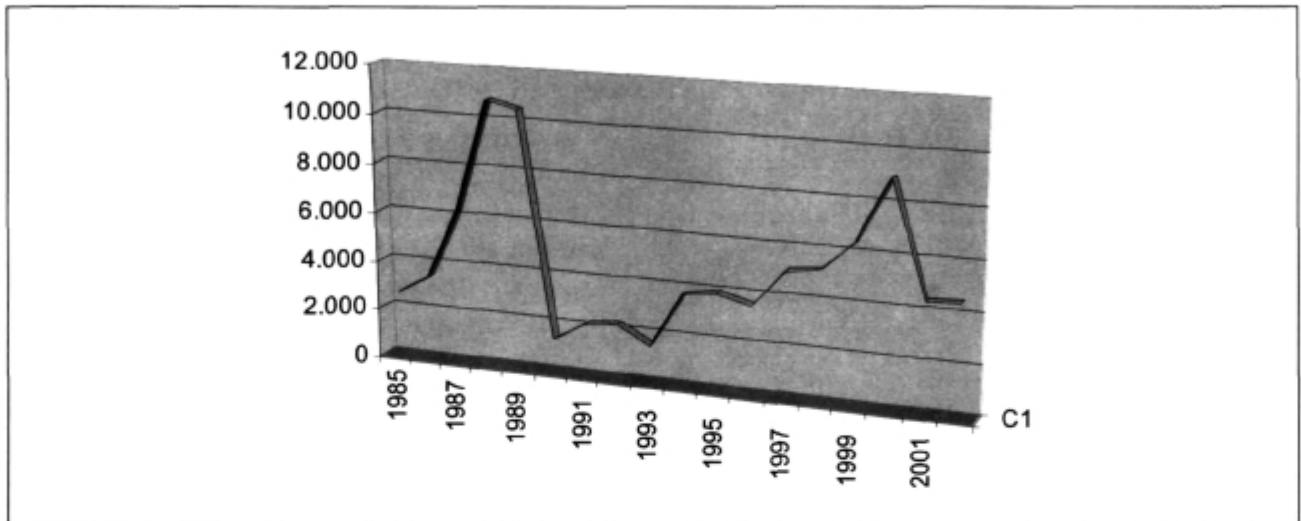
Fuente: INE, Ayuntamiento, elaboración propia.

Los inmigrantes establecidos en Torrevieja se dividen en a) inmigrantes laborales atraídos por los empleos que se originan en torno a la actividad constructora y a los servicios y b) jubilados procedentes de otras regiones españolas así como de la UE (especialmente británicos) y del resto de países europeos. La importancia de este segundo contingente poblacional, junto con sus especiales características sociodemográficas (población envejecida, idioma, mayor nivel de ingresos que la media de la población local, etc.) ha influido, de forma notable, en los recientes procesos de cambio social experimentados en Torrevieja. Según datos del *Censo Nacional de Población y Vivienda* de 2001, sobre un total de población censada de 58.828 habitantes, los extranjeros representaban un 24,06% del total (14.154). De este último grupo, el 42,77% son mayores de 55 años.

Torrevieja es paradigma del turismo residencial. Hay en el municipio 257 plazas extra-hoteleras por plaza hotelera. El modelo de desarrollo se ha basado, de forma casi exclusiva, en la construcción de segundas residencias agrupadas en *urbanizaciones* –condominios de bungalows o de chalets adosados, pareados y viviendas unifamiliares exentas–. Estas *urbanizaciones* se caracterizan por estar separadas y alejadas del casco urbano, por tener déficits importantes en todo tipo de infraestructuras y servicios, y por su enorme consumo de suelo. Son el resultado de una nula planificación urbanística. Han sido los intereses inmobiliarios, puramente especulativos, los que han guiado su crecimiento en su búsqueda de suelo barato. Esta dinámica urbanística ha generado una morfología urbana carente de unidad, aislada, de baja calidad, con acusadas carencias en infraestructuras, dotaciones y servicios, inadecuados al perfil sociodemográfico de sus habitantes, con un fuerte impacto ambiental y un entorno sociourbanístico cada vez menos atractivo. En el gráfico 1 se muestra la evolución del número de viviendas construidas en esta localidad en el periodo comprendido entre los años 1985 y 2002.

Desde el año 1985 a 2002 se construyen en Torrevieja 87.259 nuevas viviendas, con una media de más de 5.000 viviendas anuales. Los años de mayor producción inmobiliaria son 1988 y 1989 con más de 20.000 viviendas construidas. La crisis económica y turística de comienzos de la década de 1990 impacta fuertemente en este sector que no se recupera hasta 1994, ya que en 1991 el número de viviendas construidas desciende en un 90% con respecto al año anterior. A partir de 1994, el número anual de viviendas aumenta paula-

Gráfico 2
Viviendas construidas



Fuentes: Vera Rebollo y Ayuntamiento de Torrevieja. Elaboración propia.

tinamente hasta 1999 cuando se levantan 9.030 unidades. Durante los dos años siguientes, la construcción de viviendas cae a la mitad. En la figura número 4 se comprueba que el mayor peso, en la tipología de las viviendas, recae, de forma abrumadora, en el grupo de las secundarias y vacías, es decir todas aquellas que se pueden considerar como de uso residencial turístico, ascendiendo a 75.022 unidades, el 77,59% del total del parque inmobiliario torrevejense.

El crecimiento de viviendas y urbanizaciones, con el consumo de suelo urbano que lleva a aparejado, ha sido tal que de la revisión del PGOU, en el año 2000, se desprende que sólo queda disponible para usos urbanos un 13% del suelo del municipio y que, en septiembre de 2003, solamente quedaban sin urbanizar 283 ha., el 8%, del total del suelo calificado como urbano. Es evidente pues que el sector turístico residencial de Torrevieja ha

alcanzado la fase final de su ciclo de vida al agotarse su recurso básico: el suelo urbanizable. En pocos meses ya no quedará suelo para seguir construyendo en Torrevieja y, por tanto, un sector que se basa en la construcción y venta de viviendas dejará de funcionar por que no habrá suelo sobre el que levantar nuevas urbanizaciones.

Cuadro 4
Tipología de viviendas (2001)

| | Cifras absolutas | % |
|----------------------|------------------|-------|
| Principales | 21.660 | 22,40 |
| Secundarias y vacías | 75.022 | 77,59 |
| Total | 96.682 | 100 |

Fuente: INE. Censo 2001. Elaboración propia.

Como en la CVDT propuesta por Butler, esta fase final pudiera ser reconducida mediante un proceso de rejuvenecimiento, un cambio en el modelo. Esta es la intención de la propuesta de la Oficina de Urbanismo del Ayuntamiento (Costa Mazón y Romero Portilla, 2003). Un cambio en el modelo urbano del municipio. Se pretende pasar de un modelo extensivo horizontal, formado por urbanizaciones de viviendas unifamiliares o adosados, a un modelo más denso y en altura. Para ello, se ha previsto modificar el Plan General de Ordenación Urbana de 1988 a fin de permitir la construcción de edificios de hasta 15 plantas de altura en las zonas más céntricas del casco urbano, con beneficios urbanísticos especiales si las nuevas construcciones son hoteles de 3, 4 o 5 estrellas. Las posibilidades reales de que estas medidas urbanísticas atraigan a cadenas hoteleras para localizar sus nuevos hoteles en este municipio se ven limitadas por diversos factores: a) su mala imagen turística, b) la falta de servicios turísticos y la escasez y baja calidad de la oferta complementaria (ver cuadro 5), y c) los problemas que generaría una mayor densificación en un casco urbano de trazado antiguo (fue diseñado tras el terremoto de 1830) con viales y aceras estrechas, en los que una mayor densidad edificatoria terminaría por originar una mayor congestión y una disminución de la calidad de vida urbana.

Esta dinámica urbanística ha generado una morfología urbana carente de unidad, aislada, de baja calidad. A esta situación se ha llegado por una errónea y deficiente planificación municipal, tanto a nivel urbanístico como turístico. Se han ignorado las directrices marcadas por los PGOU de 1973 y 1986 y se ha recurrido a la redacción de 28 planes parcia-

Cuadro 5
Infraestructuras ocio-culturales

| | 2001 | 1998 | 1996 | 1991 |
|-------------------------|------|------|------|------|
| Teatros | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cines | 15 | 7 | 10 | 11 |
| Colecciones permanentes | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Museos | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Bibliotecas | 1 | 1 | 0 | 0 |

Fuente: Anuario Estadístico Municipal e IVE. Elaboración propia.

les -a partir del PGOU de 1986 y hasta el año 2000- que han incorporado nuevos terrenos, fuera de planeamiento, al tejido edificado, sin atender al necesario desarrollo de infraestructuras y servicios. Esta situación de crecimiento urbano extensivo e inarmónico está causando una serie de efectos negativos de entre los que cabe destacar los siguientes. a) La ausencia de un modelo de ciudad, ya que el actual responde a un conjunto de urbanizaciones dispersas e inconexas, el espectacular incremento demográfico y del parque inmobiliario, la falta de previsión en el diseño de nuevos viales y la situación de las playas junto al casco urbano, ha provocado una situación de tráfico caótico, especialmente en la época estival. b) Las infraestructuras viarias fueron posteriores al desarrollo de las urbanizaciones, de tal manera que los accesos y salidas de esta ciudad son totalmente insuficientes, provocando importantes retenciones de tráfico. c) La facha marítima está totalmente ocupada por edificaciones en altura, sin ningún tipo de reserva de suelo, lo que imposibilita su recuperación o rehabilitación. d) La descompensación entre los servicios y

dotaciones con los perfiles demográficos de los turistas-residentes y con el notable incremento de la población. Por ejemplo, se dan graves déficits en cuanto a equipamientos sanitarios ya que la media nacional en la relación de camas hospitalarias por habitante es de 255 y, en el caso Torrevieja, en temporada baja es de 700. En los servicios farmacéuticos la media nacional es de una farmacia por cada 2.093 habitantes y aquí es de 12.500 en los meses de invierno y de 50.000 en las épocas de mayor ocupación. En educación la ratio aula-alumno es de 38, mientras que la media nacional es de 32; la situación escolar es más compleja en Torrevieja a causa del alto número de alumnos inmigrantes, de diversas nacionalidades, que requerirían unos planes educativos especiales de apoyo y que no se han activado. e) Uno de los problemas más importantes ante los que se enfrenta actualmente Torrevieja es el de la inseguridad ciudadana (ver cuadro 6), que ha sido relacionada con la extensa trama urbana que dificulta las estrategias y acciones de las fuerzas de orden público. En el año 1996 el número de infracciones y delitos por cada 100 habitantes eran de 10.45 incrementándose en el 2002 a 16, cuan-

do la media española es de 4.5. f) Todos estos elementos terminan por configurar un producto turístico local que ofrece una mala imagen, de tal forma que los grandes tour operadores europeos han decidido excluir a este municipio de su selección de destinos turísticos.

IV.1. Estructura laboral

La estructura laboral de una localidad está determinada por una serie de factores de carácter endógeno y exógeno. El papel que desarrolla el conjunto del país dentro de la estructura económica mundial y su posición en la división internacional del trabajo, así como la marcha de la economía macroregional o mundial son factores externos que influyen directamente en el mercado laboral de una determinada localidad. Por lo que respecta a los factores endógenos, su estructura demográfica, así como su estructura económica, son los elementos principales a la hora de explicar la evolución y situación de un mercado laboral local.

Cuadro 6
Seguridad. Infracciones en Torrevieja

| Año | Delitos | Faltas | Total | % | Infracciones /100 habitantes |
|-----------------------------|---------|------------------------------|--------|-----------------------------|------------------------------|
| 1996 | 3.760 | 1.847 | 5.607 | | 10,45 |
| 2002 | 11.159 | 5.623 | 16.782 | +199,30 | 16,00 |
| Infracciones/100 habitantes | | Provincia de Alicante 6,1 | | Comunidad Valenciana 5,6 | España 4,5 |

Fuente: Subdelegación del Gobierno Provincial de Alicante. Elaboración propia.

Aplicando este planteamiento al municipio de Torrevieja, su estructura demográfica definida por un fuerte envejecimiento de la población, superior a la media del país, así como una economía dependiente casi de forma monopolística de la construcción y del negocio inmobiliario condicionan su estructura laboral. Ambas características son factores de riesgo que definen un mercado laboral escasamente dinámico y poco flexible ante las crisis económicas recurrentes en una economía de mercado -y en concreto en el sector turístico. Para subrayar de manera más visible estas características, procederemos a comparar la estructura laboral de Torrevieja con la de Benidorm con el objeto de resaltar las particularidades del modelo turístico-residencial y sus consecuencias socio-laborales. En otro lugar, comparamos las ventajas de la «economía abierta» del turismo hotelero, dada la renovación de los clientes, con la «economía cerrada» del turismo residencial, que se termina con la venta de la vivienda (Mazón y Aledo, 1996). Así pues, antes de comenzar esta análisis comparativo, es preceptivo describir brevemente el municipio turístico de Benidorm, el destino turístico-hotelero más importante del Mediterráneo. Este municipio situado en el la zona central de la Costa Blanca cuenta con un total de 34.250 plazas hoteleras, frente a las 1.600 de Torrevieja. Con una población de derecho de 64.267 habitantes a 1 de enero de 2003. Su pirámide demográfica se ensancha en las cohortes intermedias debido a la importante oferta laboral que supera los límites municipales para alcanzar el conjunto de la comarca la Marina Baixa donde se localiza. Su tasa de vejez es de 15,11 inferior a la de Torrevieja que muestra una tasa de vejez altísima (22,67) y a la nacional (17,01) (datos obtenidos del Censo de 2001).

A continuación compararemos la estructura empresarial y laboral de Torrevieja con la de Benidorm y mostraremos el efecto de sus distintos modelos demográficos y turísticos.

Cuadro 7
Estructura empresarial

| | Torrevieja | | Benidorm | |
|--------------|------------|--------------|----------|--------------|
| | Empresas | Trabajadores | Empresas | Trabajadores |
| Construcción | 408 | 2.279 | 290 | 2.063 |
| Inmobiliaria | 311 | 1.432 | 254 | 1.004 |
| Comercio | 468 | 2.251 | 866 | 3.039 |
| Hostelería | 453 | 1.445 | 789 | 7.968 |
| Total | 2.528 | 12.200 | 3.900 | 21.363 |

Fuente: Tesorería Seguridad Social (diciembre 2002).
Elaboración propia.

De acuerdo con estos datos, sobresale que mientras que en Benidorm el 14,35% de los trabajadores se dedican a los sectores de la construcción o del negocio inmobiliario, en Torrevieja este porcentaje sube hasta el 30,42%. Por el contrario, mientras que en Benidorm la hostelería ocupa al 37,29% de los puestos laborales, este dato desciende al 11,84% en Torrevieja. Por lo que se refiere a las ocupaciones con mayor contratación en el año 2003 en Torrevieja fueron las de albañil y peón albañil con un total de 3.668, mientras que en Benidorm fueron las de camarero 6.967 y camarera de hotel con 3.589. Estas cifras reflejan bien a las claras la dependencia socio-económica del turismo residencial. Muchas de las familias torrevejenses depen-

den directamente de la construcción y del negocio inmobiliario. A este numeroso grupo habría que sumar un número difícil de evaluar pero, a ciencia cierta, muy elevado de trabajadores que está ligado, de forma muy directa, a la construcción (fontaneros, pintores, electricistas, vendedores de material de construcción, agentes de banca, asesores, etc.) El agotamiento del sector de la construcción en Torrevieja, debido a los factores ya explicados, sitúan a estos trabajadores en una situación de evidente riesgo. Es cierto que muchos de ellos pueden desplazarse hacia los nuevos territorios colonizados por el turismo residencial en busca de trabajo, pero también muchas familias se verán en dificultades para realizar este traslado forzoso –problemas que aumentan si se pone en relación con el precio que la vivienda ha alcanzado en España en los últimos años y que obstaculiza los cambios de residencia.

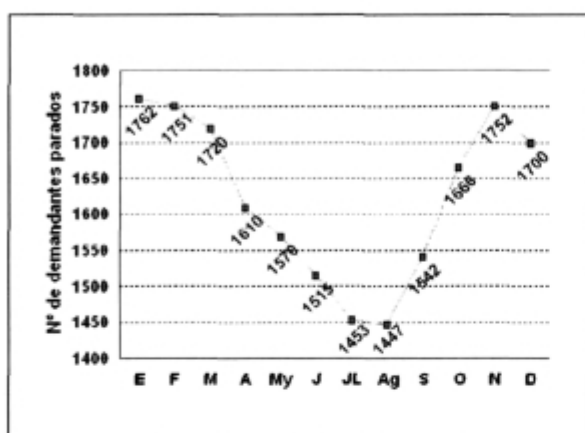
La segunda diferencia relevante se refiere al total del número de trabajadores. Según datos de la Tesorería de la Seguridad Social en diciembre de 2003 habían inscritos en Torrevieja 12.200 trabajadores –sobre una población de derecho de 82.149 habitantes–. En esa misma fecha, en Benidorm y con una población de derecho de 64.267, el número de trabajadores inscritos en la Tesorería de la Seguridad Social era de 21.363. Es decir, en Benidorm con 17.882 habitantes menos presenta un número de trabajadores que casi dobla el de Torrevieja. El envejecimiento de la estructura demográfica torrevejense desempeña un papel principal a la hora de entender estas profundas diferencias entre el mercado laboral de una localidad y otra. También es significativo las diferencias de género en el Benidorm del mercado laboral. Si en

Torrevieja sobre el total del trabajadores inscritos en la Tesorería de la Seguridad Social hay un 60% de hombres por un 40% de mujeres, en Benidorm las diferencias se reducen a un 55% de hombres y un 45% de mujeres. Esta diferencia se explica por la preeminencia de los trabajos de la construcción en los que la presencia femenina es casi nula. Por el contrario, el mercado laboral hotelero y de servicios está mucho más feminizado

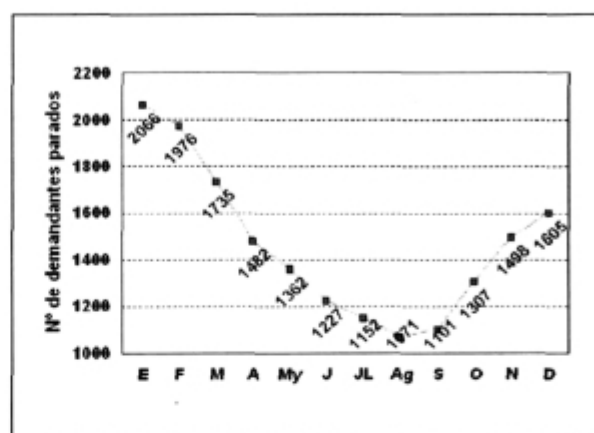
Nos queda hacer una última referencia al desempleo. La calidad de los datos sobre desempleo a escala local no es la adecuada, por ejemplo la EPA no se puede desagregar a nivel local. Los datos que tenemos son los siguientes. El *Anuario Económico de España* de *La Caixa* ofrece el porcentaje de paro sobre la población total de derecho y da para Benidorm un 1,4%. Mientras que para Torrevieja el mismo dato es del 2%. Por su parte el *Observatorio Ocupacional de Alicante* aporta los siguientes datos referidos a la evolución del paro registrado a lo largo del año 2003, tanto en Torrevieja como en Benidorm:

Aunque Benidorm muestra un mayor número de parados en temporada baja (2.066), si ponemos este dato en relación con el número de trabajadores dados de alta en la Seguridad Social comprobamos que mientras que Torrevieja alcanza un pico máximo de 1.762 parados que demandaron empleo en las Oficinas del INEM para 12.200 dados de alta, Benidorm alcanza un pico de 2.066 pero con 21.363 trabajadores censados en la Seguridad Social. No obstante, ambos municipios presentan lo que los economistas denominan paro técnico. Aún más, las ofertas de empleo superan las demandas y muchas ofertas se quedan sin cubrir –754 ofertas en Benidorm y solo se cubrieron 597; y en Torrevieja 2.732

**Gráfico 2
Torrevieja**



**Gráfico 3
Benidorm**



ofertas de empleo frente a 2.218 puestos cubiertos. El problema se presenta para Torrevieja cuando las oferta de empleo y los empleos vigentes ligados a la construcción y al negocio inmobiliario comienzan a desaparecer como consecuencia del previsible parón de la construcción en este municipio. Por su parte, el mercado laboral de Benidorm presenta escenarios de futuro mucho más optimistas. Su oferta está bien consolidada en el mercado europeo y ha dado numerosas muestras de flexibilidad y adaptación ante las crisis que ha sufrido el mercado turístico. Por otra parte, el previsible crecimiento económico que experimentarán los países de Europa del Este que se incorporaron recientemente a la UE, abre un esperanzador nuevo nicho de mercado para Benidorm.

V. CONCLUSIONES

Podemos definir la expansión del turismo inmobiliario como *la fagotización del espacio*

(Aledo, 2004); es decir, el consumo acelerado y no planificado de suelo urbano para la construcción de viviendas turístico-residenciales hasta el agotamiento de este recurso estructural y, por tanto, ocasionando el fin del ciclo de vida del producto. Para entender este proceso hay, primero, que profundizar en la dinámica *perversa* de este tipo de turismo. Hemos señalado que el ciclo del turismo inmobiliario se reduce a la compra de suelo, a la construcción de las viviendas y a la venta de las mismas. No hay tal negocio turístico. Nos encontramos ante una actividad puramente inmobiliaria. Como cualquier negocio tiene que seguir creciendo; es decir, construyendo, por que no hay otros objetivos ni intención de crear otros alternativos o complementarios.

La expansión del turismo inmobiliario en la comarca de la Vega Baja del Segura donde se sitúa Torrevieja ha sido la siguiente: en primer lugar, se ocupó la franja litoral, un proceso que se inició a partir de la década de los años 60 del pasado siglo y que al final de

los 80 ya se había colmatado toda la línea de costa. Una vez se urbanizó totalmente con bloques de apartamentos en altura, se procedió a expandirse por el interior, por terrenos alejados entre 3 y 15 km de la costa, sobre tierras de cultivo de secano, aprovechando el menor precio de este suelo. Para obtener mayores plusvalías, se han estado levantando miles de adosados y chalets en urbanizaciones sin servicios ni infraestructuras que, posteriormente, corren a cargo de las arcas municipales. Al igual que la ocupación de la línea litoral, la urbanización de esta segunda zona se ha hecho sin unos criterios mínimos de planificación territorial. A la baja calidad de las viviendas y urbanizaciones, se le suma un paisaje que, por la falta de agua y el abandono de la actividad agrícola, tiene escaso atractivo y se erosiona con rapidez. En los últimos años, se detecta la extensión del modelo por los municipios del interior alejados más de 15 km de la costa. Aquí el turismo residencial compite con las tierras de regadío que son más caras, pero la voracidad del modelo parece no tener límites (Aledo y Mazón, 1997).

No son sólo las empresas inmobiliarias las que generan, mantienen y se benefician de este circuito del turismo residencial, también los poderes políticos locales juegan un papel importante en la reproducción del modelo. Las arcas municipales recaudan los ingresos, vía impuestos, que genera el proceso de urbanización (Mazón, 1997). De esta forma, los ayuntamientos estimulan el desarrollo de este tipo de turismo que, a corto plazo, supone sustanciosos ingresos. No obstante, a largo plazo, los costes de mantenimiento de esta enorme urbanización superan a lo ingresado en primera instancia. En ese balance final, habría que contabilizar que el coste de los

impactos no son sólo ambientales. También hay que incluir los gastos que genera a los ayuntamientos el desarrollo y mantenimiento de los servicios e infraestructuras que las compañías constructoras y las empresas promotoras inmobiliarias no ejecutan y que terminan por recaer sobre los presupuestos municipales (Omberg, 1991). Se entra, entonces, en una etapa en la que los ayuntamientos se ven obligados a conceder más licencias de obras para sufragar estos servicios e infraestructuras que demanda la nueva población turístico-residente. Se trata de una espiral de desarrollo sin marcha atrás hasta que el municipio agota el suelo urbanizable y se llega a una encrucijada en la que afloran serios problemas de viabilidad económica de las finanzas municipales, debido al fuerte endeudamiento -en el caso del Ayuntamiento de Torrevieja el endeudamiento explícito (deuda por habitante) es de 1.105 frente a los 361 de la Comunidad Valenciana.

Esta dinámica perversa de desarrollo turístico-residencial conduce a una crisis ambiental y socioeconómica de los municipios centrados en este tipo de oferta. Resumiendo, el agotamiento del suelo urbanizable, la ausencia de planificación, la mala calidad del producto global, la destrucción de recursos naturales, la ausencia de una adecuada oferta complementaria, el escaso desarrollo hotelero y la mala imagen turística del resort imposibilitan las estrategias de recuperación. El conjunto de estos elementos conducen al agotamiento del modelo, al final del ciclo de vida del producto turístico. El sector necesitaría unas bases mínimas sobre las que establecer la implementación de proyectos integrales de desarrollo turístico sostenible (McIntyre, 1993; Aronsson, 2000) y el propio sector ha

destruido las bases infraestructurales (medio ambiente y suelo) y no ha generado unos mínimos estructurales (oferta turística y otros servicios). No obstante, es muy importante denunciar que los efectos negativos son soportados por los municipios y sus habitantes y no tanto por las compañías constructoras y promotoras; es decir, se privatizan los beneficios mientras que se socializan las externalidades negativas del modelo (García, 2004). Las empresas inmobiliarias y promotoras tienen la capacidad de trasladarse a otras zonas en busca de nuevos recursos libres (suelo y calidad ambiental) e iniciar allí un nuevo ciclo destructivo. Esto es en definitiva lo que está aconteciendo en el litoral sur de Alicante. Las empresas que han explotado este sector han comenzado a trasladar su campo de operaciones a las costas de las cercanas provincias de Murcia y Almería donde todavía quedan amplias zonas de costa sin urbanizar.

BIBLIOGRAFÍA

- ALEDO, A. (1999): «Desertificación y Urbanismo: el fracaso de la utopía», *Ciudades para un futuro más sostenible*, n.º 9. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n9/lista.html>.
- ALEDO, A. (2004): *Turismo inmobiliario y la fagocitación de la naturaleza* (capítulo 24) en *Construção do saber urbano ambiental: a caminho sa transdisciplinarietà*. Londrinás-Paraná (Brasil): Ediciones Humanidades.
- ALEDO, A. y MAZÓN, T. (1997): *El Bajo Segura. Análisis turístico*. Alicante: Patronato Provincial de Turismo Costa Blanca, Diputación de Alicante.
- ALMENAR, R.; BONO, E. y GARCÍA, E. (2000): *La sostenibilidad del desarrollo: el caso valenciano*. Valencia: Universidad de Valencia-Fundación Bancaixa.
- ARGAWALL, S. (1994): «The Resort Cycle revisited: Implications for resorts», *Progress in Tourism, Recreation and Hospitality Management*, n.º 5, pp. 191-208.
- ARONSSON, L. (2000): *The Development of sustainable tourism*. Nueva York: Continuum.
- ASÍN, J. M. y BAYÓN, F. (1999): «Alojamientos extrahoteleros» (capítulo 41) en *50 años del turismo español. Un análisis histórico y estructural* (Fernando Bayón Mariné). Madrid: Centro de Estudios Ramón Areces, pp. 927- 941.
- BARKE, M. (1991): «The growth and changing pattern of second homes in Spain in the 1970s», *Scottish Geographical Magazine*, n.º 107, pp. 12-21.
- BETTINI, V. (1998): *Elementos de ecología urbana*. Madrid: Trotta.
- BUTLER, R. W. (1980): «The Concept of a Tourism Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources», *Canadian Geographer*, n.º 24, pp. 5-12.
- CASADO-DÍAZ, M. A. (1999): «Socio-demographic impacts of residential tourism: a case study of Torrevieja, Spain», *International Journal of Tourism Research*, 1, 223-237.
- CONVERY, F. J. y FLANAGAN, S. (2000): «Tourism and the Environment: impacts and solutions», *Tourism and the Environment*, Dordrecht: Kluwer.
- COOPER, C. (1992): «The life cycle concept and tourism», *Choice and Demand in Tourism* (P. Johnson y B. Thomas eds.). Londres: Mansell, pp. 145-160.
- COSTA MAZÓN, V. y ROMERO PORTILLA, S. (2003): *Propuesta de Modificación del Plan General. Fomento del Uso Hotelero, modificación n.º 74*. Documento. Torrevieja. Ayuntamiento de Torrevieja.

- COSTA, A. y JIMÉNEZ, J. L. (1999): «Turismo y urbanismo» (capítulo 17), en *50 años del turismo español. Un análisis histórico y estructural* (Fernando BAYÓN MARINÉ), Madrid: Centro de Estudios Ramón Areces, pp. 465-486.
- GARCÍA, E. (2004): *Medio ambiente y sociedad: la civilización industrial y los límites del planeta*, Madrid: Alianza.
- GADNER, G. (1997): *La conservación de las tierras de cultivo en La situación en el mundo 1997*, Barcelona: Icaria.
- GARTNER, W. C. (1987): «Environmental impacts of recreational home development», *Annals of Tourism Research*, n.º 14, pp. 38-57.
- GIRARD, T. C. y GARTNER, W. C. (1993): «Second home, second view: host community perceptions», *Annals of Tourism Research*, n.º 20, pp. 685-700.
- GRENON, M. (1990): *El plan azul: el futuro de la Cuenca Mediterránea*. Madrid: Ministerio de Obras Públicas y Transportes.
- HALL, W. y LEW, A. A. (1999): *Sustainable Tourism: A Geographical Perspective*, Essex: Longman, Harlow.
- HAYWOOD, M. (1986): «Can the Tourist Area Cycle of Evolution be made operational?», *Tourism Management*, n.º 7, pp. 154-167.
- MAZÓN, T. (2001): *Sociología del Turismo*, Madrid: Editorial Centro de Estudios Ramón Areces.
- MAZÓN (1997): *Introducción a la Planificación Urbana*. Alicante: Editorial Aguaclara.
- MAZÓN, T. y ALEDO, A. (1996): *El turismo inmobiliario en la provincia de Alicante: análisis y propuestas*, Alicante: Patronato Provincial de Turismo Costa Blanca, Diputación de Alicante.
- MCINTYRE, G (1993): *Sustainable tourism development: guide for local planners*. Madrid: Organización Mundial del Turismo.
- MUNRES (1995): *Programa de Revitalización de Municipios con Turismo Residencial*, Alicante: Instituto Universitario de Geografía y Diputación de Alicante.
- OMBERG, Ketil (1991): *Planificación de zonas recreativas y de tiempo libre: cuestiones locales y regionales en Desarrollos de segunda residencia*, Madrid: MOPT.
- OMT (1999): *Sustainable development of tourism: an annotated bibliography*, Madrid: OMT.
- ORTEGA, E. (2003): *Investigación y estrategias turísticas*, Madrid: Thomson.
- PLOG, S. (1994): «Leisure travel: an extraordinary industry faces superordinary problems», *Global tourism. The next decade*, Oxford: Butterworth and Heinemann.
- SANCHO, A. (1998): *Introducción al Turismo*, Madrid: Organización Mundial de Turismo.
- ROMERIL, M. (1984): «Coastal tourism—the experience of Great Britain», *Industry and Environment*, n.º 14, pp. 11-12.
- STROUD, H. (1983): «Environmental problems associated with large recreational subdivisions», *Professional Geographer*, n.º 35, pp. 303-313.
- VERA REBOLLO, F. (1999): «Turismo y medio ambiente» (capítulo 18) en *50 años del turismo español. Un análisis histórico y estructural* (Fernando BAYÓN MARINÉ), Madrid: Centro de Estudios Ramón Areces, pp. 487-502.

VERA REBOLLO, F. (1987): *Turismo y urbanización en el litoral alicantino*, Alicante: Instituto Juan Gil Albert.

VIRUELA, A.; MARTÍNEZ, R. y DOMINGO PÉREZ, C. (2001): «Población extranjera en el País Valenciano», *Arxius*, n.º 5, pp. 147-182.

WARNES, A. (1994): «Permanent and seasonal international retirement migration: the prospects for Europe», *Population Dynamics in Europe* (HOOIMEIJER y WOODS), Amsterdam: Nederlandse Geographische Studies, pp. 66-80.