

DESARROLLO TURÍSTICO Y MERCADO INMOBILIARIO EN LA COMARCA DEL BAJO SEGURA (ALICANTE)¹

ROSARIO NAVALÓN GARCÍA
Universidad de Alicante

Desarrollo turístico y crecimiento inmobiliario en la Costa Blanca

Desde su origen como fenómeno social generalizado, el desarrollo de la actividad turística tiene uno de sus efectos inmediatos en la creación de oferta de alojamiento en sus diferentes facetas, hotelera o residencial, hecho que genera una relación directa entre el sector inmobiliario y de la construcción con el de los servicios turísticos (Vera y Marchena, 1996). En el entorno de la Costa Blanca alicantina, desarrollo turístico y crecimiento inmobiliario han ido de la mano desde los primeros años sesenta, definiendo un carácter marcadamente residencial en la oferta provincial, que ocupa enormes extensiones del territorio litoral y que se derrama igualmente en algunos municipios no costeros que dependen funcionalmente de los primeros.

Con algunos matices en cuanto al modelo de implantación sobre el territorio, los municipios alicantinos y sus administraciones locales concibieron la necesidad de creación de oferta de alojamiento, a partir de la construcción de hoteles, apartamentos o villas unifamiliares, como un fin en sí mismo capaz de generar fuertes beneficios a corto y medio plazo. El satisfacer los requerimientos de la demanda nacional y extranjera de nuevos espacios de alojamiento fue el motivo inicial para el desarrollo de empresas y sociedades dedicadas al negocio de la construcción, que aprovecharon las ventajas comparativas de un entorno de inmejorables condiciones climáticas y de un paisaje natural y agrícola todavía poco alterado por la urbanización.

En este contexto, las nuevas iniciativas edificatorias también se vieron beneficiadas por la postura favorable de las administraciones locales, que veían incrementada de forma súbita la dinámica económica de su municipio por la propia actividad

¹ La presente comunicación se inscribe en el marco del proyecto de investigación “Planificación y gestión sostenible del turismo. Propuesta metodológica y aplicación de un sistema de información turística” (METASIG), con referencia 1FD97-0403, financiado por la Comisión Interministerial de Ciencia y Tecnología (CICYT) y la Comisión Europea (FEDER), que se desarrolla en la Universidad de Alicante, con participación de investigadores de las Universidades de Santiago de Compostela y Almería y del CSIC.

constructiva, con rápidos incrementos demográficos y de consumo comercial; a todo lo cual ha de añadirse los ingentes ingresos inmediatos en la hacienda local en concepto de licencias, tasas por transacciones comerciales y otros impuestos en forma de tributos sobre bienes inmuebles.

La actitud de los propietarios del suelo fue, en multitud de ocasiones, más que favorable al cambio de uso, pues veían en la venta de sus posesiones la oportunidad de obtener unas rentas que no ofrecía la tierra desde el punto de vista productivo. Cuestión que debe matizarse, según la rentabilidad de las producciones agrícolas, pero que se tradujo finalmente en una cronología diversa en el proceso de transformación paisajística y en las tipologías edificatorias resultantes (Navalón, 2001).

Los mecanismos de apropiación del suelo, agrario o forestal, fueron variados dependiendo de la estructura previa del terrazgo. Sin embargo, puede afirmarse que en los primeros años del *boom* turístico inmobiliario, el proceso de transformación del suelo fue liderado por pequeños inversores, profesionales liberales y entidades financieras, de origen español. En pocas ocasiones era el propietario del suelo quien asumía el papel de promotor de las construcciones de uso turístico. Ha de indicarse, no obstante, el protagonismo que, en determinadas áreas de la provincia alicantina, tuvo el capital extranjero -en los primeros años setenta- creando empresas inmobiliarias propias para la construcción y venta de chalets para sus compatriotas, sobre todo en las comarcas más septentrionales del litoral alicantino.

A pesar de la variada producción de nuevos alojamientos turísticos, el mecanismo de mercado dominante era la adquisición de la propiedad individual de un inmueble, apartamento o chalé, o bien el encargo de una vivienda de uso turístico que, por yuxtaposición de actuaciones, ha ido generando una importante ocupación del territorio litoral que no deja de sorprender a propios y extraños. Es conocido que también se produjo la construcción de oferta hotelera en la provincia, aunque polarizada en el área Benidorm y la Marina Baixa, que supone una dinámica turística notable. Sin embargo, su impacto territorial no puede ser comparado con la desproporción de la oferta turístico residencial. Esta conforma la parte más sustancial de la oferta turística alicantina, a pesar de que ello no quede reflejado en las estadísticas oficiales, que apenas muestran un mínima parte de la oferta real de los municipios costeros, lo que indica un notable componente de alegaldad de la oferta, si se relaciona con el volumen de visitantes que recibe la Costa Blanca y el importante parque inmobiliario que presentan estas localidades. (Navalón, 1999).

Turismo residencial y segunda residencia: fenómenos similares de difícil distinción

El carácter temporal de su ocupación es el rasgo que define tanto a la segunda residencia como a las viviendas de uso turístico, y ello básicamente las distingue

respecto a la residencia principal. No obstante, existe otro elemento diferencial de éstas respecto a las áreas urbanas permanentes y es su orientación a las actividades de ocio y recreación, hecho que debería traducirse en un incremento en las dotaciones deportivas, zonas verdes y áreas de esparcimiento, que desgraciadamente y con demasiada frecuencia no siempre se da.

En principio el uso que se realizaba de las segundas residencias se relacionaba con el uso vacacional casi exclusivamente estival, para pasar largas temporadas en la costa o la montaña, por parte de clases acomodadas que además eran las propietarias de estos inmuebles. En la actualidad el panorama se ha hecho mucho más complejo, variando tanto los usuarios de estas viviendas como las fórmulas de utilización (García, Llauger y Socías, 1991).

Por una parte se ha dado un enorme incremento de viviendas de uso temporal que se emplean fundamentalmente los fines de semana y que se orientan, por tanto, a un mercado emisor de proximidad, o a regiones muy bien conectadas con el destino final de ocio. La fluidez de conexión puede deberse a una buena red de autovías con las áreas industriales del interior de la provincia e incluso con comunidades autónomas más alejadas, como la madrileña, que supone uno de los principales mercados para estas viviendas. No hemos de olvidar, sin embargo, la inclusión en este grupo del flujo de turistas que viaja vía aérea desde países de Centroeuropa o del Reino Unido, en fines de semana fundamentalmente de temporada no estival, para practicar golf en entornos con una condiciones climáticas que sus países de origen serían impensables.

Por otro lado, el mercado turístico ha evolucionado, en parte, gracias a su concepción como elemento de primera necesidad y de uso generalizado para todas las clases sociales. De esta forma algunos segmentos de la demanda se inclinan más por este tipo de oferta residencial, en busca de mayor libertad y tranquilidad, pero también de unos precios más ventajosos a los de la oferta hotelera cuando se viaja en grupo o en familia, o para estancias de duración media superior a una semana.

Según lo expuesto cabría preguntarse si realmente es posible realizar una distinción entre la segunda residencia y las viviendas de uso turístico en entornos costeros, donde la proximidad las grandes urbes que define más claramente la primera categoría queda difuminada por el atractivo del paisaje y la proximidad efectiva a los centros emisores. Desde el punto de vista de las tipologías urbanas, pueden darse en ambos casos tanto edificación en altura, de forma dispersa por el territorio o concentrada en los núcleos de población, con dotaciones recreativas en su entorno inmediato, como vivienda unifamiliar aislada en parcela ajardinada, o en diferentes formaciones constructivas de conjunto edificado de baja densidad (adosados, pareados, en hilera).

En cualquier caso, las coincidencias en las pautas evolutivas en cuanto al mercado y las funciones son enormes, incluso también en lo relacionado con el requerimiento de espacios libres, dotaciones y equipamientos deportivo-recreativos y de ocio. De esta forma únicamente puede hallarse diferencia entre ambas en la situación legal de propiedad del inmueble en que se disfruta de estos periodos vacacionales, en el caso

de la segunda residencia. Mientras que en el caso del uso netamente turístico, el acceso a estas viviendas se produce a través del empleo de diferentes vías comerciales para la contratación de un periodo de estancia vacacional a partir de intermediarios en buena parte de los casos, sean agencias inmobiliarias u operadores turísticos, o bien en forma de cesión o alojamiento compartido con familiares o amigos, que viene siendo una fórmula habitual en áreas turísticas de la costa.

En este contexto, la presencia de factores de atracción de la demanda de viviendas de uso temporal de uno u otro tipo, como puede ser el clima, la cercanía al mar, el paisaje natural, la proximidad física o temporal entre la vivienda habitual y el destino de ocio, propicia la coexistencia en un mismo espacio urbanizado de residencias secundarias con otras dedicadas a la explotación turística, las cuales incluso pueden llegar a coincidir físicamente en el mismo inmueble, cuando los propietarios de la casa la ceden a otras personas en diferentes épocas del año, de forma gratuita o a cambio de un alquiler.

Es evidente pues la enorme dificultad de identificar el parque real de viviendas de uso turístico y su distinción respecto a las residencias secundarias desocupadas una parte del año, lo que dificulta la definición de las necesidades reales de equipamientos de estos municipios y la toma de decisiones en la planificación urbana y turística de estas áreas. Los sistemas de control de los censos de vivienda son claramente ineficaces en la distinción entre residencia secundaria y desocupada, que dependerá a la postre de la profesionalidad y conocimiento de los agentes censales. Esta dificultad en el control del periodo y modalidad de uso de estas viviendas repercute también en las posibilidades de detección de los inmuebles de uso turístico que no son registrados en la administración turística regional y que, por tanto, escapan a las correspondientes inspecciones fiscales y a la tributación por esta actividad; y lo que es más grave todavía, que eluden los controles sanitarios y de seguridad contra incendios.

La expansión inmobiliario-turística en la costa alicantina: luces y sombras del éxito

Los factores de localización de la segunda residencia a que se aludía previamente justifican la especialización turístico-residencial en las comarcas litorales de la Comunidad Valenciana, que posee el mayor porcentaje de viviendas de uso intermitente del Estado, con cifras que en términos absolutos superan las 500.000 unidades y que además suponen cerca del 25% del total de viviendas de la región (Molla i Beneyto, et al. 1995), con un claro protagonismo de la provincia de Alicante que acapara en sus municipios litorales y prelitorales cerca del 46% del parque regional. La tabla 1 adjunta muestra la importancia del hecho constructivo en esta provincia, a partir del número de visados de edificación y de la cifra de edificios. Cuestión que se ve reforzada por la preponderancia en los proyectos constructivos de tipologías urbanas dis-

persas, como las viviendas unifamiliares aisladas o los adosados, propias de entornos turísticos del litoral meridional de la Comunidad.

	Alicante	Castellón	Valencia
Nº visados 1992-2000	29.815	8.807	30.254
Edificios total	72.587	15.361	52.023
Superficie a construir (m ²)	24.490.839	7.704.707	26.635.145
Viv edif residenciales	195.585	50.714	174.282
Aislado	11'1	5,5	6'0
Adosado	20'8	17'8	16'1
En bloque	68'1	76'7	77'9

Tabla 1. Características y distribución de visados de nueva construcción en la región.

(Fuente: Ministerio de Fomento)

Es conocido que el proceso de expansión de estas viviendas de uso estacional es relativamente reciente en España, de forma que más del 85% se ha construido tras los años sesenta, en relación con la bonanza económica de la época, la generalización del transporte individual por carretera y la mejora de las redes e infraestructuras viarias. No obstante, uno de los momentos clave en la expansión del mercado turístico-inmobiliario se produjo a final de la década de los años ochenta con una notable aceleración del proceso, que tuvo como resultado la consolidación de más del 30% de la oferta actual. Tras unos años de relativa recesión del ciclo constructivo, que podría definirse en algunas áreas como crisis de superproducción, el final de la década de los noventa ha supuesto un nuevo impulso constructivo, que parece comienza a ralentizarse en los primeros años de este siglo. Sin embargo, al contrario de lo que ocurre con la residencia principal estos incrementos edificatorios no se justifican por incrementos demográficos, ni por el cambio de composición en los hogares hacia una mayor atomización de las unidades familiares. El cálculo de las necesidades de alojamiento por motivo de segunda residencia adolece de factores explicativos para racionalizar la estimación (COPUT, 1997: 29).

Las razones que explican este tercer despegue constructivo, tras el *boom* inicial de los años sesenta y el segundo acaecido a finales de los años ochenta, son enormemente variadas y confirman el buen momento del producto de sol y playa alicantino, con más de 14 millones de pernoctaciones hoteleras y otro tanto en pernoctaciones extra-hoteleras de difícil cuantificación, pero también millonaria. A los mercados tradicionales de Madrid y País Vasco, se unen los emisores extranjeros de Reino Unido y Alemania, junto a otros procedentes de países escandinavos y del Este como Rusia, que buscan en nuestras costas una calidad de servicio y unas condiciones litorales muy competitivas respecto a otras áreas receptoras, a las cuales se une el atractivo de los circuitos de golf en proceso de crecimiento y las nuevas ofertas deportivas y de ocio que complementan el producto base de sol y playa.

Este nuevo ciclo expansivo del proceso de construcción urbano-turística puede atribuirse a diversos factores, de entre los que cabe destacar la colocación en el mercado inmobiliario de inversiones procedentes de fondos financieros en el último año de la peseta. A ello puede unirse, para el mercado nacional, las buenas condiciones en los créditos hipotecarios y el buen momento económico y de empleo en términos generales que anima la inversión en viviendas. Por otra parte, la calidad de los servicios, la seguridad y coste de vida comparativamente más asequible al de las áreas emisoras hace de los destinos litorales alicantinos unos de los más atractivos de Europa. Si a ello se añade que el precio de la vivienda en la Comunidad Valenciana es un 13% más bajo que la media nacional², se completa un panorama que favorece la compra de viviendas, usadas o de nueva construcción, tanto para su uso temporal como una fórmula de inversión y ahorro.

Otro elemento a tener en cuenta en el impulso constructivo es la concepción de la adquisición de una vivienda de uso temporal como fórmula de ahorro a largo plazo. El fenómeno de la inversión financiera en sus más variadas propuestas comienza a consolidarse en el sector inmobiliario turístico. En los últimos años comienza a observarse la actuación de empresas o sociedades que construyen complejos urbano-turísticos, asociados frecuentemente a campos de golf, para su venta inmediata, garantizando rentabilidades anuales de en torno a un 6% anual a cambio de ceder el uso del inmueble para su gestión en forma de alquiler por parte de la empresa durante un periodo de tiempo (15 años). Desde luego el propietario no pierde la posibilidad de disfrutar de su propiedad una parte del año, o bien de canjearla por estancias en otros destinos turísticos asociados a la empresa en una fórmula próxima a la multipropiedad. Se trata por tanto de una transacción en la que el comprador no sólo incrementa su patrimonio con la adquisición de una segunda residencia, sino que emplea este capital como plan de ahorro o de jubilación.

Todo ello ha incidido en la dinámica constructiva acelerando la creación de nuevas viviendas, de modo que en estos primeros meses del año 2002 comienza a hablarse de un exceso de producción edificatoria que el mercado no es capaz de absorber tan rápidamente como hasta la fecha, configurando un escenario de riesgo que debería ser tenido en cuenta por promotores y responsables de la planificación territorial de los municipios turísticos alicantinos. Tras dos años espectaculares en el turismo de la provincia, 1999 y 2000, la recesión económica mundial del último trimestre de 2001 y los acontecimientos del 11 de septiembre pueden repercutir en la decisión del viaje aéreo y a larga distancia. Sin embargo, hasta la fecha todo lo que se construye se vende, incluso aquellas viviendas edificadas en ubicaciones en que las ventajas de proximidad al mar y acceso a los servicios o la animación turística se tornan difíciles. La expansión del mercado inmobiliario turístico parece imparable. Según un informe

² Instituto de Comercio Exterior.

del Instituto de Comercio Exterior cerca de doscientas familias de la Unión Europea buscan vivienda en la costa de la Comunidad Valenciana, en vista de lo cual las empresas promotoras amplían sus redes con oficinas de captación y venta al cliente repartidas por toda Europa y en algunos puntos del exterior, ofreciendo una casa en España.

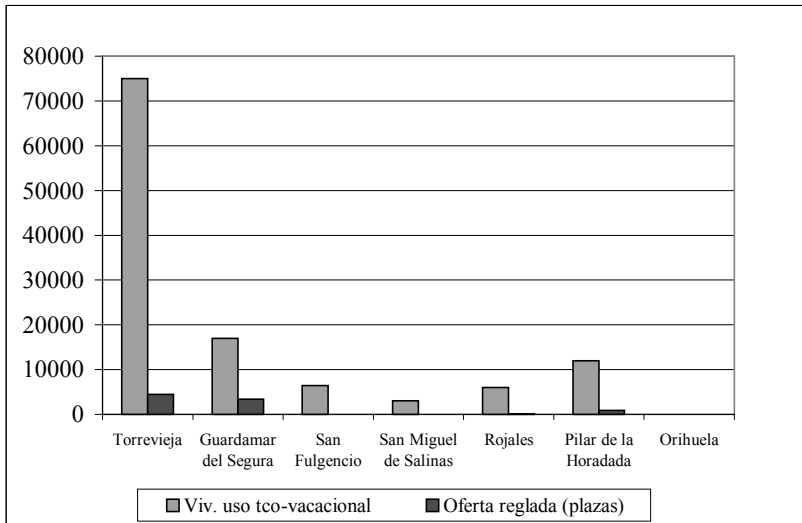


Figura 1: Relación entre la oferta turística reglada y la estimación de viviendas de uso turístico no registrada (Fuente: Proyecto METASIG y elaboración propia)

Ahora bien, cabe preguntarse si realmente todo este proceso de edificación y venta, resulta realmente rentable a medio y largo plazo para los municipios en que se asientan las nuevas urbanizaciones de uso turístico y residencial, al margen de los ingresos iniciales ya descritos. El Patronato Provincial de Turismo de la Costa Blanca estima que en 2001 se produjeron en este ámbito más de once millones de pernoctaciones no reguladas, por realizarse en establecimientos de oferta ilegal, apartamentos o chalets, no controladas por la Administración de los municipios costeros. Con semejantes cifras de acogida turística-residencial, la repercusión económica de esta actividad al margen de la normativa turística representa cantidades importantes, que no son declaradas a la hacienda pública en debida forma y que, por tanto, pasan a engrosar la economía sumergida de la provincia. Se estima que los ingresos por esta actividad ilegal superan con creces las cifras obtenidas por toda la oferta reglada del sector hotelero, de alquiler de apartamentos o villas y plazas de acampada.

Por otra parte, este tipo de oferta supone una competencia desleal con las empresas turísticas registradas que tributan por su actividad y que han de someterse periódicamente a las correspondientes inspecciones reglamentarias. Por esta razón los pre-

cios de la oferta sumergida pueden ser algo inferiores a los establecimientos legales pues eluden algunos de los gastos fijos en concepto de impuestos e incluso de mantenimiento mínimo de seguridad.

Desarrollo turístico inmobiliario en la comarca del Bajo Segura

El proceso de urbanización a que se ha visto sometida la comarca del Bajo Segura, en el extremo meridional de la Comunidad Valenciana, con el municipio Torrevieja como cabeza funcional, es claro exponente del desarrollo del sector turístico entendido como un proceso de construcción territorial de residencia de uso temporal³. En los municipios litorales de esta comarca segunda residencia y turismo se confunden en extensas áreas que ocupan un notable porcentaje del territorio, como muestra la Figura 2, con un claro predominio de las tipologías de urbanización dispersa, que ha incidido en la imagen del turismo del área como un fenómeno depredador de espacio.

A esta importante extensión de usos urbanos dispersos ha de añadirse, no obstante, la correspondiente a los usos urbanos concentrados que, por ejemplo en el caso de Torrevieja y Guardamar del Segura, suponen un porcentaje nada despreciable de suelo, en que se mezclan igualmente usos urbanos y ofertas de alojamiento turístico. La inclusión del suelo desnudo en este gráfico se justifica por tratarse de espacios carentes de cualquier uso, sea agrario, forestal, litoral o de protección, de forma que son susceptibles de ser incorporados a la dinámica constructiva en un breve plazo.

La incorporación relativamente tardía del área al desarrollo turístico, a mediados de la década de los años setenta con un definitivo despegue en los últimos años ochenta, no ha supuesto ninguna traba para su situación competitiva en el mercado nacional e internacional. Su modelo claramente residencial, orientado a una demanda en inicio poco exigente en términos de oferta dinámica turística atrae a un número importante de turistas que buscan fundamentalmente el disfrute de las condiciones climáticas del área y la proximidad al mar, junto a otras posibilidades de descanso y ocio, y sus precios moderados.

A pesar de los momentos recesivos de los ciclos constructivos, puede decirse que el área no ha dejado de construir nuevas viviendas de uso turístico, como así lo muestra el hecho de que duplique la dinámica constructiva de la provincia de Alicante, ya de por sí bastante dinámica, en el último lustro del siglo XX; mientras el incremento demográfico de los municipios del área, según los datos del Padrón y del INE entre 1996 y 2000 apenas supone un crecimiento del 2%.

³ Se incluirán en este análisis los municipios que componen el área de estudio del citado proyecto METASIG en la provincia de Alicante, que son de Norte a Sur: Guardamar del Segura, San Fulgencio, Rojales, Torrevieja, San Miguel de Salinas, Orihuela y Pilar de la Horadada.

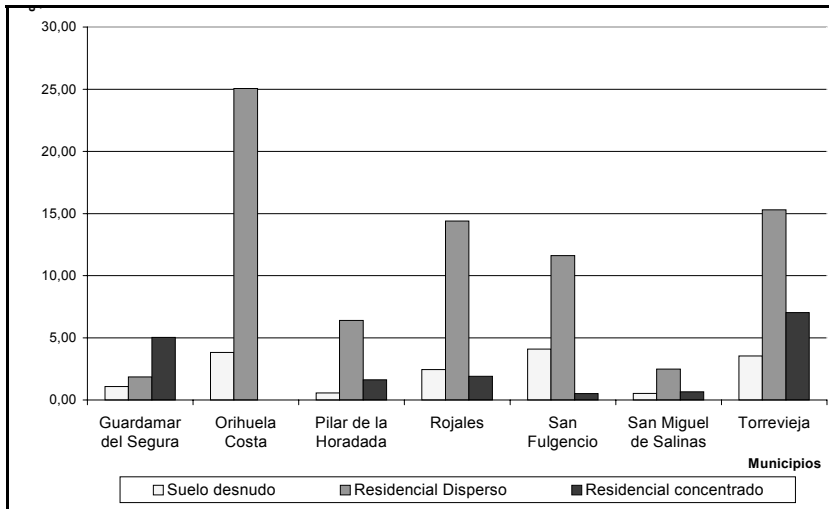


Figura 2. Proporción de usos urbanizados sobre el total municipal
Fuente: Proyecto METASIG y elaboración propia)

Año	Total Provincial		Área de estudio: Costa Bajo Segura	
	Unidades urbanas	Diferencia %	Unidades urbanas	Diferencia %
1991	896.882		109.378	
1996	1.089.957	21,52	152.352	39,28
2000	1.230.640	12,90	198.822	30,50

Tabla 2. Dinámica constructiva del área
(Fuente: Ministerio de Hacienda. Catastro de Urbana, 2001)

En este sentido, el *Atlas de la Edificación de Viviendas* publicado en 2001 establece un ranking nacional según la aprobación de visados por municipios en relación con la población de hecho que mostraba el censo de 1991. Es evidente que desde esa fecha la situación puede haber cambiado mucho desde el punto de vista demográfico. No obstante, la posibilidad de contrastar los mismos datos para todo el conjunto nacional arroja unos resultados claramente demostrativos de la enorme impronta constructiva que se ha producido en la última década en los municipios costeros del Bajo Segura.

Al aplicar el cálculo de la proporción entre el número de visados⁴ de 1991 y 2000, en relación con la población censada en el primer año, cuatro de los municipios del área aparecen situados entre los diez primeros municipios del listado nacional: Torre-

⁴ Visados de encargo de dirección de obra en Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

vieja en primer lugar con 1452 visados por cada mil habitantes, seguido de Guardamar del Segura en segundo, Rojales en el quinto, Pilar de la Horadada en noveno puesto, y cierra el conjunto el municipio de Orihuela en la posición vigésimo quinta. El resto de municipios del área, como San Fulgencio o San Miguel de Salinas no quedan demasiado lejos pues presentan más de 250 visados por cada mil habitantes para este periodo.

En la misma línea, y con resultados similares, el análisis de la proporción de nuevas viviendas visadas por cada 1000 viviendas familiares censadas en 1991, supera en todos los municipios las 500 nuevas unidades, excepto para el caso de Pilar de la Horadada, que “sólo” visa más de 250 nuevas viviendas por cada mil existentes. En este dudoso podio de honor se sitúa la localidad de Rojales en el puesto nº 13 de toda España con 954 visados, seguido del municipio de Torrevieja, en el lugar 27, con 795 visados. Guardamar del Segura y Orihuela se encuentran también entre los primeros 50 municipios según el número de visados en España en esta década, situándose en los lugares 37 y 40 respectivamente de la lista, con 727 y 700 cada una de ellos.

El valor de estos cálculos ambos casos estriba no tanto en las desorbitadas cifras de nuevas viviendas obtenidas y su proporción respecto a las viviendas censadas en 1991 o la población de hecho en esa fecha. El elemento más destacado es el hecho de que, por comparación con lo ocurrido en el resto de municipios del país, ofrece una visión bastante ajustada de la enorme impronta territorial que este impulso constructivo tiene sobre las localidades costeras de la vega del Bajo Segura y del fuerte ritmo de transformación a que se asiste, sobre todo en el último lustro.

A tenor de las cifras expuestas, parece evidente que estos municipios presentan ya un parque inmobiliario suficientemente nutrido como para no continuar con el mismo ritmo de crecimiento. Sobre todo teniendo en cuenta las llamadas de atención que asociaciones de tasación inmobiliaria empiezan a realizar ante la posible sobreoferta inmobiliaria turística en la costa. La realidad, sin embargo, es otra y más que invertir en la mejora de la calidad de equipamientos y dotaciones para incrementar la satisfacción de residentes y turistas, que ya acude a estas localidades en número importante, se plantean nuevas estrategias de crecimiento inmobiliario que no dejan de sorprender, por la cuantía de las nuevas extensiones que se reclasifican como suelo urbano y urbanizable.

La concepción de estas nuevas operaciones urbanísticas ligadas “desarrollo del turismo” en el área como un negocio en sí mismo queda patente por la reiteración de los agentes que intervienen en los procesos de reclasificación de suelo, asociado a un reducido grupo de nombres que actúan como promotores de la edificación, abogados y arquitectos que elaboran los proyectos en diferentes municipios. En buena parte de estas nuevas promociones el reclamo del golf es el argumento más explotado (Orihuela, Pilar de la Horadada), orientado a un público internacional de circuitos en este deporte; pero también lo es el disfrute privado de parte de parajes excepcionales que cuentan con declaración de espacio protegido o Parque Natural sobre los que se ceba

la presión urbanizadora. Tal es el caso de los enclaves protegidos de la Sierra de Escalona en San Miguel de Salinas, sobre los que se proyectan tres campos de golf o la intervención urbanística sobre las Lagunas de la Mata y Torrevieja con actuaciones en buena parte de su perímetro y con nuevos proyectos de edificación en los municipios de Rojales, Guardamar del Segura y Torrevieja.

En suma, lejos de la racionalidad que debería regir el desarrollo de nuevas actuaciones urbano-turísticas en los municipios del área, conocidas las consecuencias ambientales, sociales y urbanísticas que la construcción extensiva y no planificada acarrea, y una vez asumida la debilidad de un sistema turístico únicamente basado en la promoción y venta del territorio, resulta cuanto menos sorprendente contemplar un panorama de expansión urbana y edificación febril propio de otros tiempos, que parece ignorar las premisas básicas de sostenibilidad del desarrollo turístico.

Bibliografía

Agencia Valenciana del Turismo. Servicio de Estudios y Planificación (2001): *Oferta turística municipal y comarcal 2000*. Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial. COPUT (1997): *Previsiones de población y vivienda para el planeamiento en la Comunidad Valenciana*. Serie divulgación técnica. Col. Territori nº7. Valencia

GARCÍA NART, M.; LLAUGER, M.A.; SOCIAS, M. (1991): “El proceso de planificación y los desarrollos de segunda residencia”, en *Desarrollos de segunda residencia*. Ed. MOPT y Govern Balear.

Ministerio de Fomento (2001): *Atlas estadístico de la edificación de viviendas y sus precios en España*. Año 2000. Serie Monografías. Centro de publicaciones. Madrid.

MOLLA y BENEYTO, J.D. et al. (1995): *Monografía sociológico-descriptiva sobre el parque de viviendas de la Comunidad Valenciana en 1991*. Departamento de Sociología y Antropología social. Universitat de València, Instituto Valenciano de Estadística –IVE-. Valencia

NAVALÓN GARCÍA, R. (1995): *Planeamiento urbano y turismo residencial en los municipios litorales de Alicante*. Ed. Generalitat Valenciana, Conselleria d’ Educació i Ciència. Institut de Cultura Juan Gil-Albert. Diputació Provincial d’Alacant, Alicante.

NAVALÓN GARCÍA, R. (1999): “Caracterización del espacio turístico residencial del litoral valenciano”, en *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 28. pp.161-178

NAVALÓN GARCÍA, R. (2001): *Agricultura y Turismo en la franja costera de la Comunidad Valenciana*. Ed. CES. Comité Económico y Social de la Comunidad Valenciana. Fundació Bancaixa. Castellón.

PIÉ, R. y BARBA, R. (1996): “Segunda residencia y turismo *versus* residencia permanente”, en Barba, R. Y Pié, R.(eds.) *Arquitectura y Turismo: planes y proyectos*. Ed. Centre de Recerca i projectes de paisatge CRPP. pp. 43-48.

VERA, J.F.; MARCHENA, M. (1996): “El modelo turístico español”, en Pedreño Muñoz, A.: *Introducción a la economía del turismo en España*. Ed. Civitas S. A. Madrid. pp. 327-364.