

La masificación del turismo residencial: el modelo de Torrevieja

TOMÁS MAZÓN MARTÍNEZ Y ANTONIO ALEDO TUR

Universidad de Alicante

Esta comunicación es producto de una serie de investigaciones financiadas a través de dos I+D+I:
Proyecto Coordinado de I + D + I.

Entidad: Dirección General de Investigación del Ministerio de Ciencia y Tecnología dentro de la convocatoria del Plan Nacional de I + D + I (2002-2003) del Ministerio de Ciencia y Tecnología.

Organismos: Universidad de Alicante y Universidad de Huelva.

Título: “Análisis y diagnóstico del modelo turístico residencial y diseño de propuestas de reestructuración”

Plazo de ejecución: Tres años.

Referencia: BSO2002-04428-C02-02.

Fecha: 2002-2005.

Proyecto de I + D.

Entidad: Consellería de Innovación y Competitividad de la Generalitat Valenciana.

Título: “El turismo residencial del litoral de Alicante: análisis y previsiones de futuro”.

Plazo de ejecución: dos años.

Fecha: 2002-2003.

Referencia: CTIDIB/2002/168.

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 esta comunicación se va a analizar, el turismo residencial, transformó de forma radical el paisaje social y natural de numerosos pueblos de las costas españolas. 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 ausen-

cia 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 Torreveija como caso de estudio, mostrar los límites estructurales del turismo residencial.

II. EL TURISMO RESIDENCIAL

II.1 Definición

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.

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* superan con mucho al primer grupo. (2) Por lo que respecta a la oferta complementaria, ésta es escasa y de baja calidad, un déficit muy común en los municipios de Mediterráneo español especializados en este tipo de turismo. Tan solo 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, 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 costeros han basado la financiación de sus presupuestos en los ingresos que generan los impuestos urbanísticos. (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.

II.3 Las debilidades estructurales del turismo residencial

Los desarrollos turístico 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 aflora 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 (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).

III. TORREVIEJA: UN MUNICIPIO DE TURISMO RESIDENCIAL CONSOLIDADO

Torrevieja, situada a 48 kms al sur de la capital alicantina, posee una superficie de 30 km², 20 kms 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 economía 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 1); mientras la planta de segundas residencias cuenta con 75.022 viviendas, la oferta hotelera es tan sólo de 775 habitaciones.

Tabla 1

OFERTA TURÍSTICA		
	Número	Plazas
Hoteles	12	1.555
Hostales	1	45
Apartamentos reglados	580	1.972
Albergues	0	0
Camping	2	1.389

Elaboración propia (I.V.E., 2001)

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 2); 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.

Tabla 2

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

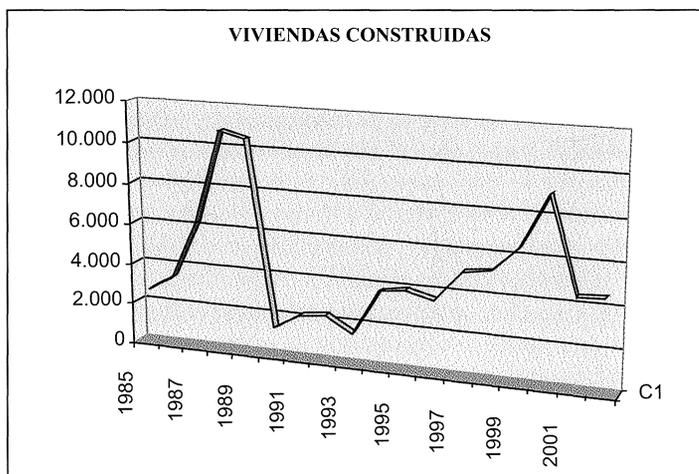
Fuente: INE, Ayuntamiento, elaboración propia.

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.

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 exen-

tas-. 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.

Gráfico 1



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

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 paulatinamente 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.

Tabla 3

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.

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 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.

Ante esta situación, se está planteando la intención, por parte de la Oficina de Urbanismo del Ayuntamiento (Costa Mazón y Romero Portilla, 2003), de realizar 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 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 parciales -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 pro-

vocado 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, 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, cuando 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. ESTRUCTURA LABORAL

En Torrevieja, su estructura demográfica definida por un fuerte envejecimiento de la población, así como una economía dependiente casi de forma monopolística de la construcción y del negocio inmobiliario condicionan su estructura laboral. 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. Así pues, antes de comenzar esta análisis comparativo, es preceptivo describir brevemente el municipio turístico de Benidorm, el destino turístico-hotelerero 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 laboral y empresarial de Torrevieja con la de Benidorm y mostraremos el efecto de sus distintos modelos demográficos y turísticos.

Tabla 4

ESTRUCTURA EMPRESARIAL				
	Torre Vieja		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 Torre Vieja 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 Torre Vieja. 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 Torre Vieja 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 Torre Vieja. 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 Torre Vieja 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

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.

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).

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALEDO, A. (1999): *Desertificación y Urbanismo: el fracaso de la utopía*. En Ciudades para un futuro más sostenible, nº 9. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n9/lista.html>.
- (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 GARCIA, 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* en Progress in Tourism, Recreatin and Hospitality Management, nº 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*. En Scottish Geographical Magazine nº 107, pp. 12-21.
- BETTINI, V (1998): *Elementos de ecología urbana*, Madrid: Trotta.
- CASADO-DÍAZ, M.A. (1999): *Socio-demographic impacts of residential tourism: a case study of Torrevieja, Spain*. En: International Journal of Tourism Research. 1, 223-237.
- CONVERY, F.J. y FLANAGAN, S. (2000): *Tourism and the Environment: impacts and solutions*, en Tourism and the Environment, Dordrecht: Kluwer.
- COSTA MAZÓN, V. y ROMERO PORTILLA, S. (2003): *Propuesta de Modificación del Plan General. Fomento del Uso Hotelero, modificación nº 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.
- GARCIA, 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*. En: Annals of Tourism Research nº 14, pp. 38-57.

- GIRARD, T.C. y GARTNER, W.C. (1993): *Second home, second view: host community perceptions*. En: *Annals of Tourism Research* nº 20, pp. 685-700.
- GRENON, Michel. (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?* En: *Tourism Management*, nº 7, pp. 154-167.
- MAZÓN, Tomás. (2001): *Sociología del Turismo*, Madrid: Editorial Centro de Estudios Ramón Areces.
- (1997): *Introducción a la Planificación Urbana*. Alicante: Editorial Aguaclara.
- MAZÓN, Tomás y ALEDO, Antonio. (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, Enrique. (2003): *Investigación y estrategias turísticas*, Madrid: Thomson.
- PLOG, Stanley. (1994): *Leisure travel: an extraordinary industry faces superordinary problems* en *Global tourism. The next decade*, Oxford: Butterworth and Heinemann.
- SANCHO, Amparo. (1998): *Introducción al Turismo*, Madrid: Organización Mundial de Turismo.
- ROMERIL, M. (1984): *Coastal tourism—the experience of Great Britain*. En, *Industry and Environment* nº 14, pp. 11-12.
- STROUD, H. (1983): *Environmental problems associated with large recreational subdivisions*. En, *Professional Geographer* nº 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.
- (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*. En, *Arxius* nº 5, pp. 147-182.

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