

Notas de trabajo en torno al litoral, el turismo y la oferta de alojamiento reglado y no reglado en Andalucía

FERNANDO PRATS¹
Sevilla (España), enero de 2005.

5 temas y 19 ideas para el debate

Sobre el marco de referencia

1 Entiendo que si no queremos formular análisis y propuestas basadas en visiones parciales que se contradicen con aspectos clave de la situación actual del litoral o de las nuevas dinámicas turísticas, es necesario abordar la discusión sobre la cuestión de la oferta de alojamiento turístico reglado/no reglado en un contexto más amplio que, al menos, considere los siguientes planos de análisis:

- Los cambios alumbrados en el litoral en los últimos cincuenta años y su incidencia sobre el sistema de oferta turística. Se trata de analizar la actualidad y el futuro turístico asumiendo que el litoral actual es, territorial, económica y socialmente, distinto y más complejo que el que acogió el despegue del turismo en su momento.
- Los cambios en el seno del propio sector turístico, no sólo en cuanto a la oferta, sino también desde la demanda, que apuntan a un final de etapa y a la necesidad de un cambio de lógicas y paradigmas. Tema este que está siendo investigado a fondo por *Exceltur*.
- Los análisis del comportamiento del alojamiento turístico reglado y no reglado en los planos que son relevantes para la competitividad integral del turismo desde la perspectiva de los nuevos paradigmas del sector.

Una consideración previa para evitar malentendidos; cuando me refiero a las medidas de cualificación o excelencia turísticas no deben de interpretarse como referencias vinculadas a un turismo elitista y minoritario, sino como requerimientos ineludibles hacia el futuro, aplicables a los distintos segmentos turísticos que han constituido nuestra clientela histórica y, por lo tanto, relacionados en su gran mayoría con el *turismo de masas*.

Sobre la transformación del litoral y su incidencia en la competitividad turística

2 El litoral no es, ni será, lo que fue en el pasado. Eso, que parece una perogrullada, es fundamental pues significa aceptar que las propuestas/soluciones actuales a los problemas del turismo en el litoral habrán de evitar la nostalgia, ser novedosas, necesariamente complejas y, siempre, a partir de las nuevas realidades.

Para ello, es imprescindible comprender la dimensión de los cambios acontecidos en el litoral (este es un tema aún pendiente de analizar y asimilar), su incidencia sobre el turismo y su distinto alcance en las diversas partes de la costa andaluza, desde la madura Costa del Sol hasta la emergente costa de Doñana, pasando por las situaciones intermedias de ciertas zonas del litoral gaditano.

Así, en Málaga (el territorio turístico andaluz por excelencia) la explosión del crecimiento urbanístico en los últimos cincuenta años ha casi cuadruplicado la capacidad alojativa general en la zona y, sólo en los últimos treinta años, sus densidades de oferta se han casi duplicado, ocupando una gran parte de su línea costera (más del 50% a 1 km de fondo está ocupado) y superando las 1.600 plazas por Km². Todavía no conocemos más que superficialmente el alcance de los cambios que ello ha supuesto y supone hacia el futuro.

Por ejemplo, el actual ritmo de edificación en Málaga induce toda una serie de efectos que nadie evalúa cuando se planifica y sigue impulsando su expansión urbanística. Además de ocupar 12 millones de m² de suelo cada año y de los gastos en agua, energía y materiales utilizados en la fase de construcción, cada

¹Arquitecto urbanista. Director de la Agenda Local 21 de Calvià

año, de forma acumulativa, se está incrementando el consumo de recursos en 8 millones de m³ y 260 millones de Kwh, y la generación de 40 millones de kg de residuos urbanos y 115 millones de kg de CO₂ (F. PRATS, 2004).

3 De forma muy sintética puede decirse que en los últimos cincuenta años se ha producido una *litoralización* del desarrollo español, y andaluz, con cambios cuantitativos y cualitativos de extraordinaria importancia.

Con unas lógicas de *crecimiento ilimitado e indiscriminado (no ordenado)* muy vinculadas al negocio inmobiliario de corto plazo, se han multiplicado las dinámicas residenciales, infraestructurales, del comercio y los servicios; y se ha ido forjando una importantísima actividad turística cuya competitividad ha girado tradicionalmente en torno a cinco factores básicos:

- clima ,
- calidad de un entorno y un paisaje poco transformados,
- identidad cultural,
- producto playa y
- calidad/precio alojamiento.

4 Lógicamente, tal incremento de la presión urbanizadora (no sólo turística) ha transformado profundamente el litoral más desarrollado, afectando cualitativamente a las propias bases de la competitividad turística originaria.

Hoy no puede ignorarse que en las zonas más desarrolladas/maduras del litoral andaluz se han alterado profundamente los factores de competitividad reseñados anteriormente, sin que hayan surgido otros que los sustituyan.

El clima sigue constituyendo el principal valor de referencia en la percepción de la demanda turística (el cambio climático hacia una tipología norteafricana a mediados de siglo es muy lento), pero las transformaciones en el resto de factores de competitividad originales sí ha sufrido importantes alteraciones.

Los sistemas naturales han sido profundamente transformados, en muchas ocasiones se han desbordado sus equilibrios vitales básicos (al interferir en los ciclos recursos-residuos) y los paisajes originarios han sido modificados/artificializados; los nuevos espacios turísticos resultan banales y su extensión ilimitada genera altos índices de congestión y estrés urbano; la singularidad cultural se ha diluido dando paso a una homogeneización sociocultural no diferenciada; el mono- producto playa ya no constituye una garantía indiscutida de competitividad hacia el futuro; y tampoco parece posible mantener una relación calidad-precio del alojamiento capaz de competir, sin otros atributos, con otras ofertas de sol y playa emergentes en países con recursos menos alterados y costes incomparablemente bajos con relación a los del país.

5 Así, puede interpretarse que el litoral andaluz más maduro podría haber iniciado una etapa estructural de pérdida de competitividad y rentabilidad turística (tendencia a la reducción de los ingresos por plaza alojativa por debilitamiento del factor de gasto diario x ocupación) por el decremento de sus valores básicos tradicionales y las propias mutaciones turísticas, sin que se haya reaccionado en los múltiples frentes en que hubiera sido preciso hacerlo para renovar su competitividad: contención del desbordamiento urbanístico y preservación de equilibrios ambientales vitales; creación de nuevos valores territoriales, incluida la ordenación/compatibilidad entre distintas funciones y usos territoriales; impulso a procesos de revalorización y rehabilitación integrales de los espacios turísticos; apuesta contundente por una actualización permanente de una calidad integral y por una diversificación en profundidad de la oferta vacacional, etc.

De hecho, ciertos datos procedentes de la Costa del Sol Occidental resultan estructuralmente preocupantes Fuente (F. PRATS, 2004):

- El 64 % de la población turística (reglada y no reglada) percibe que existe en la zona una considerable densidad urbanística.
- El 38 % de los encuestados considera que la densificación alcanza ya un nivel de masificación no deseable (un 50 % en temporada alta), un 25 % considera abandonar la zona y un 10 % lo hará inequívocamente.
- Los sectores más sensibles al efecto *masificación*, son los de mayor interés estratégico para la zona y... el gasto diario continua disminuyendo.

6 Y a la vez, el resto de las zonas menos desarrolladas, a falta de una evaluación crítica sobre las lógicas de desarrollo de las zonas más maduras, tiende a reproducirlas, desaprovechando así sus oportunidades de

reorientar los modelos de desarrollo en direcciones más interesantes y sostenibles. Si nadie lo remedia, los modelos, lógicas y expectativas del desarrollo en el resto del litoral serán las mismas que han prevalecido durante en los últimos cincuenta años, sustentadas por un conjunto de factores e intereses inmobiliarios a corto plazo.

7 Para terminar este primer apartado, conviene llamar la atención sobre tres temas fundamentales con relación a la evolución del litoral y el turismo.

- La primera se refiere a la fuerza de la cultura, pública y privada, desarrollista en la costa. De la lógica del *crecimiento sin límites* a corto plazo, participan todos, promotores, ayuntamientos y la propia población (esta última hasta que es informada de lo que está en juego o se evidencien los costes y deseconomías propios de la congestión). Los últimos datos del Instituto Geográfico Nacional indican que durante los años 1990–2000 se ha multiplicado la presión sobre la costa y la superficie urbanizada sobrepasa ya el 34 % del litoral Mediterráneo. Sólo desde la lucidez y la sensatez política puede abordarse el cambio cultural necesario para introducir nuevas estrategias de desarrollo.
- La segunda se refiere a que, dada la importancia del turismo reglado y no reglado, es imprescindible considerar con fuerza esta temática cuando se trabaja sobre la definición de las estrategias costeras. Así esta sucediendo en la elaboración de las *Directrices Regionales* en Baleares y Canarias, mientras que no sucede lo mismo en Andalucía, donde las Consejerías de Turismo, Ordenación del Territorio y Medioambiente no suelen trabajar *codo con codo* en la costa en la medida en que ello sería necesario (en la anterior legislatura Turismo elaboró un *Pacto por el Litoral* en solitario que fue neutralizado por Ordenación del Territorio). No se trata de que cada Consejería establezca sus propios planes y normativas competenciales, sino que se trabaje con instrumentos integrados desde el principio.
- La tercera se refiere a que si la situación actual es preocupante en las zonas más desarrolladas, aún lo es más, en ellas y en el resto, si se toma en consideración que, normalmente, los compromisos de crecimiento, vía planeamiento, significan triplicar la presión humana actual.

De hecho, el *Avance del Plan Territorial de la Costa del Sol Occidental* realizado por la Consejería de Ordenación del Territorio, tras establecer una serie de interesantes propuestas revalorizadoras, contempla un factor de crecimiento de la capacidad alojativa del 287 % en doce años con ritmos de crecimiento en torno al 20 % interanual. Difícilmente se puede imaginar que tales planteamientos resulten compatibles con el fortalecimiento y cualificación de la actividad turística en la zona. (*Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental*)

Sobre la importancia, cambios en la demanda y nuevos paradigmas en el sector turístico

8 Parece mentira, pero siempre es preciso recordar la importancia de la actividad turística en el país y su carácter fundamental para las comunidades autónomas del litoral mediterráneo y las islas, que acogen el 90 % de la actividad nacional.

Las Cuentas Satélite en marcha indican dicha importancia en las distintas regiones y localidades apuntando que el turismo está en el origen del 14 % del PIB y del empleo en Andalucía² (sin incluir la construcción vinculada) y que en zonas maduras como Málaga, no sólo el 50 % del patrimonio residencial está vinculado a la actividad turística, sino que aproximadamente la mitad de la población reconoce que sus ingresos están relacionados con dicha actividad³.

De hecho, de nuevo los datos de Málaga al respecto son muy elocuentes (F. PRATS, 2004):

- «La extraordinaria evolución del VAB provincial en los últimos 30 años (multiplicador del 300 % entre 1970–2001) tiene mucho que ver con el rol jugado por el sector servicios (multiplicador del 400 % del valor e incremento del 56 % al 74 % en la cuota del VAB provincial) en el que el turismo ha actuado como locomotora.»

9 Por eso es imprescindible, junto al reconocimiento que el sector merece, analizar su evolución y cómo, además de los *cambios en la oferta* apuntados en el apartado anterior, también se están produciendo *cambios por parte de la demanda* que, en combinación con los anteriores, contribuyen a explicar el alcance de las transformaciones que se están produciendo: cambio en la concepción, valor y expectativas conferidas a las vacaciones; diversificación de objetivos y reducción de las estancias en destinos; exigencia de calidad

²Según datos del Sistema de Análisis Estadísticos de Andalucía (SAETA)

³Según la Sociedad de Planificación y Desarrollo (SOPDE) dependiente de la *Diputación Provincial de Málaga*

integral en destinos incluida la calidad ecológica de los mismos; nuevas formas de organización del viaje. . . ; y muy singularmente para el litoral español, la irrupción de las compañías aéreas de bajo coste, el crecimiento del porcentaje de alojamiento en la segunda residencia (50 % del alojamiento en Málaga (según la SOPDE)) frente a una demanda de oferta turística reglada (que se modera en su crecimiento) y el auge de lo que J. REQUEJO ha llamado «nuevos inmigrantes climáticos».

10 El resultado de los procesos descritos anuncia el final de un ciclo en el que no sólo cambia la actividad, sino que la propia competitividad turística, reglada y no reglada, basada en los factores descritos en la idea 3, ya no parece resultar compatible con las lógicas de un *crecimiento ilimitado e indiscriminado* del litoral que desvaloriza sus factores de competitividad tradicional; todo ello sin haber evaluado sus consecuencias ni disponer de nuevos factores de competitividad integral.

Por eso es tan importante reconocer (no mirar a otro lado) cuando emergen suficientes síntomas de cambio y pérdida de competitividad en la actividad turística en el litoral y las islas, incluida Andalucía:

- De una parte se constatan cambios de comportamiento de ciertos indicadores estructurales desde finales de la década pasada: distintas tendencias en destinos del litoral y del interior; pérdida de cuota de mercado internacional; debilitamiento de la incidencia macroeconómica del turismo y estancamiento/fluctuaciones en el gasto diario; comportamiento del turismo extranjero; tendencias en el turismo hotelero; etc⁴.
- De otra, la opinión de los actores clave: los propios *touropedores*, algunas organizaciones empresariales nacionales, como *Excelltur*, además de toda una serie de expertos, vienen manifestando su preocupación por la evolución del sector. Y no pocas poblaciones locales, especialmente en Baleares y Canarias, manifiestan su consternación ante procesos que merman su calidad de vida.
- Por último, el testimonio de las propias iniciativas estratégicas de las regiones turísticas más importantes del país, Baleares, Canarias y, más recientemente, Catalunya, pero no así Andalucía (¿podría, tal vez, el reciente *Plan Territorial de la Costa del Sol* constituir su nuevo paradigma?), se han visto obligadas a reconocer la necesidad del cambio de modelos y lógicas en el desarrollo del litoral para evitar la destrucción de los sistemas costeros y preservar la actividad turística vinculada a los mismos. Y así, con procesos llenos de dificultad y contradicciones han iniciado una etapa de profundos cambios en sus estrategias de desarrollo hacia el futuro.

11 Paralelamente a los procesos descritos y de forma muy vinculada a los mismos emergen, desde la demanda y la oferta, desde las instituciones, los operadores, los turistas y las poblaciones locales, lo que podría considerarse los nuevos paradigmas turísticos en los que también habría que basar (con distintas aplicaciones concretas según los casos) la competitividad turística del litoral español y andaluz hacia el futuro.

- Los objetivos estratégicos se plantean en torno a la consecución de niveles de excelencia en tres cuestiones clave: el valor de la experiencia turística; la preservación del patrimonio natural/cultural y la calidad de vida local; y la rentabilidad socioeconómica inducida sobre el conjunto de las poblaciones-destino.
- La lógica de fondo se orienta por los principios de *ciclos de vida* orientados por la sostenibilidad (vinculada al concepto de *capacidad de carga integral*) del desarrollo turístico y local y su articulación en estructuras turísticas en los destinos (*clusters*) capaces de acceder a los mercados y de garantizar niveles de excelencia en las actividades y el alojamiento turísticos.
- Los atributos que deben de configurar los distintos servicios y productos turísticos se centran en cuatro cuestiones básicas: la calidad integral; la diversificación vinculada a la desestacionalización; la diferenciación/singularización; y la rentabilidad de las actividades turísticas y de los entornos locales.

Por último, una condición: la calidad de una gobernabilidad transparente, eficaz y participada.

Sobre los diferentes comportamientos del alojamiento reglado y no reglado en el litoral

12 En primer lugar debemos de reconocer que ambas modalidades de alojamiento responden a necesidades actuales del mercado turístico y que, por lo tanto, no se trata de establecer juicios excluyentes,

⁴Según datos de *Excelltur*

Fuente: Documento de Avance del Área Clave del + Turismo en Doñana, F. Prats 2004

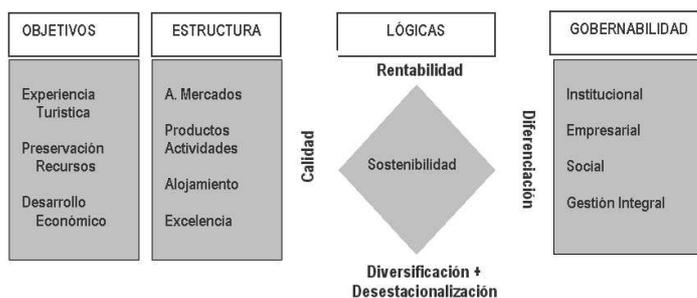


FIGURA 1: Referencias para diseñar un nuevo paradigma turístico

sino de *hacer luz* sobre cuáles son los puntos fuertes y débiles de cada modalidad y los mejores *mix alojativos* (entre ambas modalidades y sus diversos segmentos), para fortalecer la competitividad turística integral de cada destino, a corto, medio y largo plazo.

13 Esa contribución de ambas modalidades y sus segmentos a la competitividad turística integral ha de referirse a los nuevos paradigmas turísticos (referencias descritas en el punto 11) y, por lo tanto, ha de contemplar, entre otros, los siguientes factores: rentabilidad socioeconómica; impacto ambiental; calidad de oferta; contribución a la diversificación/desestabilización; y aportación a la *diferenciación* de los destinos.

El estudio que está realizando *Exceltur* (que próximamente será accesible) constituye la más completa aproximación al tema realizada hasta el momento, con análisis que comprenden el conjunto del litoral Mediterráneo y las Islas, incluida Andalucía, por lo que en estas notas sólo se tratarán, de forma muy sintética y cualitativa, cuatro de los aspectos mencionados —rentabilidad, impacto ambiental, calidad del destino y diversificación /desestacionalización— por entender que en el tema de la *diferenciación* ambas modalidades contribuyen hoy de forma similar a la pérdida de valor y banalización de los espacios turísticos

14 Sobre la cuestión de la rentabilidad socioeconómica, todos los datos indican, como apuntó en su día J. REQUEJO⁵, que el dato calve, el ingreso medio anual por plaza (gasto diario x ocupación anual) ofrece un resultado entre ocho y diez veces superior en la plaza reglada con relación a la no reglada y que ello se debe a ventajas relativas tanto en el gasto diario como en la ocupación (fuentes diversas).

Este dato pone en cuestión el impulso que en muchas regiones litorales está teniendo la segunda residencia y que está generando, en el caso de Andalucía, un *mix* 84%/16% entre oferta no reglada/reglada (según estimaciones del INE), operando bajo lógicas del *todo vale*, como si no existieran límites de capacidad de carga generales y turísticas para ambos productos. Este dato también explicaría el mejor comportamiento socioeconómico de ciertas regiones en las que, como en Baleares y Canarias, el porcentaje de oferta reglada se establece en índices de entre el 40 y el 45% (INE).

Sin embargo, dicho esto, también hay que destacar otras cuestiones complementarias e interesantes: a igualdad de incidencia en el empleo durante la fase de construcción, el crecimiento de la demanda hotelera parece tener hoy en España un ritmo más lento, incluso un posible techo relativo, por lo que no puede crecer ilimitadamente (es más, el número de pernoctaciones apenas crece en la actualidad en ciertos destinos) y paga un precio inicial menor por unidad de suelo/edificabilidad que la segunda residencia, aunque constituye un mejor articulador/potenciador de los procesos de difusión socioeconómica sobre la localidad.

Por último, insistir, también, en que las diferencias entre ambas modalidades no deben de hurtar las existentes, muy importantes, entre los distintos segmentos de cada una de ellas y que los mejores *mix alojativos* se consiguen con buenas proporciones de oferta reglada/no reglada, con buenas proporciones de los segmentos más interesantes de cada una de ellas.

15 Es decir, la modalidad reglada y, muy especialmente la oferta hotelera (la más interesante) ofrece alta rentabilidad estratégica y lento desarrollo, mientras la segunda residencia, de poco interés estratégico, puede soportar un crecimiento fácil, rápido e *ilimitado*, pero a costa, en muchos casos, de incrementar la presión turística más allá de lo deseable y de acumular un tejido muy poco rentable hacia el futuro.

⁵En trabajos hechos desde *Arenal Grupo Consultor S.L.*

Esta contradicción advierte sobre la complejidad a la hora de establecer buenos *mix* de referencia y sus diferencias a la hora de ser aplicados a destinos con distinto nivel de desarrollo y, por lo tanto, en distinta posición con relación a sus *ciclos de vida*.

Pero, en todo caso, todo indica que los tejidos alojativos turísticos más interesantes tendrán que ser mestizos, más lentos y complejos en su desarrollo y buscando alcanzar situaciones de *clímax* (en los que dominan los procesos de gestión de una máxima escala de presión relacionada con los límites de la capacidad de carga) en las que el porcentaje de oferta reglada, y muy especialmente la hotelera, constituirán el soporte fundamental del desarrollo socioeconómico local.

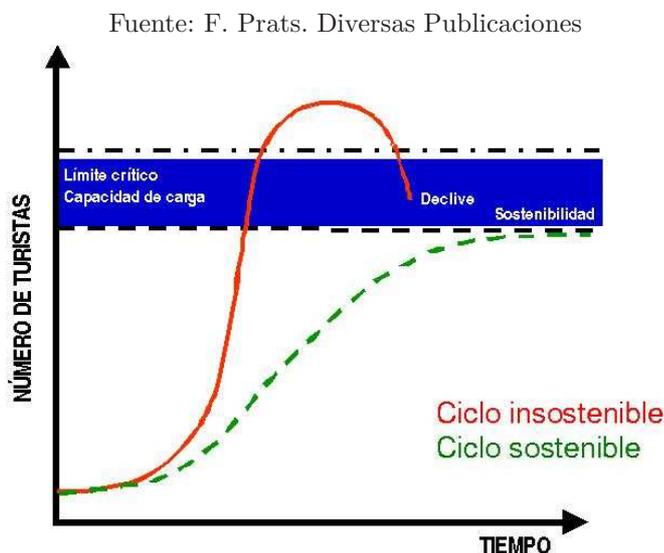


FIGURA 2: El *ciclo de vida* de una zona turística

Resulta clarificadora la experiencia de muchos destinos maduros que han llegado a la fase de madurez a base de impulsar ilimitada e indiscriminadamente la oferta turística no reglada. Muchos de estos municipios, una vez recorrido su ciclo de vida, tratan de revisar su planeamiento urbanístico a marchas forzadas para, posiblemente demasiado tarde, tratar de atraer oferta hotelera al poco suelo disponible que aún queda. En otras ocasiones, la saturación del suelo edificable y la imposibilidad de reconducir los procesos, lleva a la desclasificación de espacios naturales e, incluso, al intento de comprar suelo a los municipios vecinos del interior para poder mantener la lógica de la expansión ilimitada.

16 Sobre la cuestión del impacto ambiental, los datos disponibles permiten apuntar que en todo lo relativo al consumo y mantenimiento de suelo transformado, el impacto es mucho mayor en la modalidad de plaza no reglada por su baja intensidad edificatoria; que los efectos inducidos sobre el consumo de agua, energía (emisiones de CO₂) y residuos es favorable a esta modalidad, en tanto en cuanto su ocupación anual sea reducida; y que la utilización de materiales de construcción puede estimarse similar en los dos tipos de plaza.

Este dato también es fundamental cuando se considera que la capacidad de carga del litoral es limitada y advierte que el aumento de la temporada en la segunda residencia en zonas masificadas, siendo económicamente rentable, podría agudizar el desbordamiento de las capacidades de carga de los sistemas locales. De nuevo, más argumentos para trabajar en términos de *mix inteligentes* deseables frente a crecimientos indiscriminados.

Así, en el *PIOT de Lanzarote*⁶ de 1991, además de acometer una desclasificación de más de 250.000 plazas turísticas en la isla por cuestiones de capacidad de carga, se redujo la relación entre plazas regladas y no regladas en las zonas turísticas a un 60%/40% con dos argumentos básicos, relacionados con la fragilidad ecológica y paisajística de la isla:

El menor impacto ambiental y de movilidad inducido por las plazas no regladas por su menor ocupación (unos 35 días/año entonces).

El menor ritmo de desarrollo, entonces en la Isla, de este tipo de plazas frente a las regladas.

17 Sobre la cuestión de la calidad de los destinos turísticos, cabe apuntar que la falta de normas de calidad turística y la menor cultura de gestión de calidad integral en la oferta no reglada, la hacen, en general, menos cualificada que la reglada, aunque las diferencias entre los distintos segmentos de ambas

⁶F. PRATS fue director del *Plan Insular de Ordenación del Territorio de Lanzarote*

modalidades puede llegar a alterar esta consideración (por ejemplo, ciertas urbanizaciones de tiempo compartido o de nivel aportan más calidad que ciertos hoteles, apartamentos y *camping* no renovados o mal gestionados).

Todo ello apunta la idea de que avanzar en la mejora de la calidad general de los destinos requiere considerar un tratamiento adecuado en las características edificatorias y de gestión de la actual oferta no reglada (incluida la consideración sobre su posible afloramiento legal y fiscal como oferta turística) y de que tan importante es un buen *mix* de modalidades como una buena combinación de segmentos/calidades con adecuados procesos de gestión en cada una de ellas.

18 Sobre la diversificación/desestacionalización, aunque constituye una tarea pendiente en la mayoría de los destinos, puede apuntarse que es la propia lógica económica empresarial imperante en los segmentos hoteleros de la oferta reglada (necesidad de garantizar una ocupación amplia para cubrir gastos) la que convierte a este segmento en el más interesante con relación a este objetivo (ocupación entre 5 y 8 veces mayor que la media de la segunda residencia).

Efectivamente, el segmento hotelero y la oferta reglada, salvo excepciones limitadas con relación a urbanizaciones de segunda residencia tipo *time-sharing* o vinculadas a oferta complementaria desestacionalizadora, ofrecen unas ocupaciones anuales más interesantes y a la vez suelen tener una mejor predisposición a enriquecer la oferta de sus clientes con la información/oferta de actividades complementarias que sostengan la mayor temporada posible.

A modo de síntesis y conclusiones para el debate

19 A la vista de las reflexiones establecidas en los apartados anteriores, parece que el análisis sobre la cuestión oferta reglada/no reglada tiene un recorrido importante, pero necesita inscribirse en una estrategia turística más general. A modo de síntesis y propuestas de debate se apuntan en este apartado las siguientes consideraciones:

- Hay que asumir que las estrategias turísticas hacia el futuro en el litoral Mediterráneo y de Andalucía han de asimilar los cambios profundos que se han producido tanto en el litoral como en la propia actividad turística. Sólo así se estará en condiciones de formular propuestas enmarcadas en procesos reales con sus nuevas complejidades, una de las cuales se refiere a las complementariedades/contradicciones entre las distintas modalidades del alojamiento turístico reglado/no reglado.
- Existen datos suficientes para asumir que las lógicas de crecimiento ilimitado e indiscriminado en el litoral y los cambios en el propio sector turístico han acabado desbordando y afectando negativamente a los sistemas costeros y a los propios factores básicos de la competitividad que sustentaron, desde mediados del siglo pasado, la creación de un sector turístico muy potente en la costa, sin que, por cierto, dichos factores hayan conseguido ser sustituidos por otros nuevos.

Así, a pesar del fuerte crecimiento cuantitativo, aunque no sólo, de la demanda orientada hacia el alojamiento no reglado en la costa, los indicadores socioeconómicos generales del turismo apuntan a una pérdida de competitividad generalizada, de carácter estructural, que podría no estar recibiendo el tratamiento preciso.

Es muy importante afrontar un debate sosegado y serio sobre la viabilidad, ventajas y debilidades de los diferentes tipos y posibles combinaciones de sistemas en el desarrollo del litoral, para tratar de evitar que planteamientos improvisados pudieran resultar desafortunados desde el punto de vista estratégico.

¿Es posible pensar en un *litoral del conocimiento* a la *californiana*? ¿Se piensa más bien en una ciudad costera de inmigrantes climáticos y retirados? ¿Es razonable pensar en un turismo moderno y complejo como una de las actividades clave del litoral? Cada una de estas opciones y sus posibles combinaciones, tienen toda una serie de requerimientos de viabilidad, compatibilidades y contradicciones, que no pueden ignorarse sin riesgo de organizar un estropicio irreversible, por lo que es necesario su análisis previo para poder orientar adecuadamente el futuro del sistema litoral de Andalucía.

En la medida en que se comparta en Andalucía la idea de un sistema litoral complejo y diversificado, pero que también reconozca y apueste por la importancia estructural del turismo en el desarrollo socioeconómico del país y de las regiones costeras como Andalucía, las nuevas estrategias costeras tienen la responsabilidad de ofrecer respuestas solventes y sostenibles con relación a tres retos clave: la preservación de unos sistemas costeros que, en demasiadas ocasiones están ya excesivamente tensionados; una auténtica ordenación territorial/marítima, llena de complejidad y diferencialidades, capaz de articular la compatibilidad entre las distintas actividades concurrentes; y, en el caso del turismo, la actualización de una estrategia general que clarifique y renueve las bases de su competitividad integral.

De hecho, ese intento ya se ha iniciado en otras regiones turísticas del país, principalmente, Baleares, Canarias y recientemente Cataluña, estando este tema bastante más retrasado en Andalucía, donde el insuficiente nivel de integración entre las áreas de Ordenación Territorial, Medioambiente y Turismo, puede incidir negativamente a la hora de formular esas nuevas propuestas sobre la costa.

Por último, especialmente en el caso de la costa andaluza, no puede olvidarse que coexisten distintas situaciones y grados de desarrollo turístico, con múltiples zonas maduras, emergentes o en transición, lo que requiere desplegar formulaciones adecuadas a cada estadio y situación.

Centrándonos ahora en el tema turístico y como referentes del nuevo paradigma renovador (que afecta a las distintos productos, servicios y modalidades de alojamiento y que requiere concretarse de forma diferente en las distintas zonas costeras), se proponen cuatro componentes básicos: unos objetivos basados en alcanzar la excelencia de tres factores básicos —la calidad de la experiencia turística, la preservación del patrimonio natural y calidad de vida, y la rentabilidad socioeconómica local/nacional—; una lógica de fondo basada en *ciclos de vida* sostenibles; una serie de atributos —calidad integral, diversificación/desestacionalización, diferenciación y rentabilidad— y una condición: la calidad de un liderazgo institucional transparente, eficaz y participativo.

Si se acepta trabajar en clave de sostenibilidad del desarrollo litoral y turístico (reglado y no reglado), no pueden obviarse conceptos estructurales como el de los límites de la capacidad de carga de los sistemas y procesos naturales costeros y ello sitúa el centro de la cuestión de la nueva competitividad turística en términos de optimizar la consecución de los mejores resultados integrales por unidad de capacidad de carga disponible a lo largo de *ciclos de vida* sostenibles.

Es necesario reflexionar en términos de *ciclo de vida* de los destinos turísticos, para recordar que, en todo caso, las nuevas referencias han de establecerse en torno a un proceso de excelencia que permita alcanzar una fase de madurez que realmente pueda sostenerse por la calidad e interacción renovada de sus componentes básicos (productos, servicios, tipología de alojamientos...) y no por el recurso a un permanente crecimiento imposible.

Por lo tanto, Andalucía no debería de mantener una estrategia genérica de crecimiento turístico ilimitado e indiscriminado y ello plantea una serie de interrogantes con relación a cuatro importantes cuestiones: cómo afrontar la difícil revitalización de los destinos más maduros y congestionados (ver la experiencia de las Agendas Locales 21 o los Planes *Renove* propuestos por *Exceltur*); qué procesos aplicar en los destinos emergentes y en transición para reorientar sus desarrollos hacia *ciclos de vida* sostenibles; cómo articular un buen *mix inteligente* de actividades turísticas y modalidades alojativas que permitan transitar por esos procesos de sostenibilidad; y cómo afrontar los importantísimos compromisos de crecimiento indiscriminado imperantes en todas partes que, en muchos casos, dificultan la puesta en marcha de alternativas deseables (no parece que Andalucía, a diferencia de Baleares, Canarias o Cataluña, pueda eludir establecer políticas de contención del crecimiento en las zonas más tensas del litoral).

Con relación a las modalidades turísticas alojativas, no se trata de renunciar a ninguna sino, más bien, de conocer bien los puntos fuertes y débiles de cada una de ellas con relación a los nuevos factores de competitividad y conseguir así buenos *mix inteligentes* de modalidades y segmentos capaces de fortalecer los procesos sostenibles en cada destino y en el conjunto de la región.

Y, en este sentido, parece claro (el estudio de *Exceltur* aportará datos fiables sobre el tema) que la oferta alojativa reglada, en general, ofrece resultados socioeconómicos y laborales más interesantes a medio y largo plazo —en proporciones de entre 8 y 10 a 1— con relación a la no reglada, sencillamente por su mayor gasto diario y ocupación anual por plaza, mientras que la no reglada, precisamente por esa menor ocupación, resulta menos consumidora de recursos y generadora de residuos, si se exceptúa su alto índice de ocupación de suelo y los correspondientes costes de mantenimiento, comprometiéndose así negativamente su futuro.

Sin embargo, el sentido claro de estos indicadores ha de complementarse con el hecho de que, especialmente en las zonas más maduras, la demanda de oferta reglada, especialmente de hoteles, tiende a estabilizarse o a ampliarse lentamente, mientras que la no reglada, la segunda residencia, todavía puede seguir creciendo de forma ágil y potente, aunque sea a costa de desbordar las capacidades de carga de los destinos correspondientes.

Parece pues, que Andalucía debiera adoptar medidas para corregir unos procesos que están generando ratios de alojamiento reglado/no reglado en torno a 84%/16% (muy lejos del 50%/50% propuesto como deseable por el *Pacto del Litoral*), lo cual, dada la importancia del litoral en la economía regional, significa una pérdida de la rentabilidad socioeconómica general y permite atisbar un mala maduración del *ciclo de vida* turístico, con una previsible acumulación de actividades poco rentables y, cada día, con menor capacidad de recurrir a nuevos ciclos de crecimiento.

En el fondo, los patrones del desarrollo costero andaluz se orientan hoy más al negocio del suelo y la construcción a corto plazo a través de la oferta de alojamiento no reglado, a costa de penalizar su

productividad a medio y largo plazo, a la vez que se crea una dependencia creciente de una expansión ilimitada e imposible.

En todo caso, no puede obviarse el hecho de que en Andalucía existe una situación en la que la presencia de destinos maduros (en los que no debería seguir impulsándose la expansión urbanística), es muy significativa con relación a aquellos otros en los que los márgenes de capacidad de carga permiten una reorientación razonable de sus programas de actividades y de alojamiento turístico.

Por eso, en los primeros, los destinos maduros, es necesario pensar en serias operaciones de recualificación/rehabilitación territorial, urbanística y turística, adecuadas para devolver competitividad a espacios más artificiales y urbanizados de lo que hubiera podido ser deseable. Pero afrontar con ciertas garantías esa revalorización exige, también, hacer frente a la contención/ reorientación de los crecimientos programados y aún no consolidados.

Y, en todos los casos, parece necesario aprovechar las posibilidades existentes en los distintos destinos para reorientar el desarrollo turístico alojativo de forma que se corrijan los desequilibrios existentes, mejorando los porcentajes totales de la mejor oferta reglada —la hotelera de calidad— y los segmentos más productivos en los de la no reglada. Esa sería la condición para un aterrizaje interesante en la futura fase de madurez.

También hay que insistir en la necesidad de estudiar la forma de mejorar los rendimientos del sector del alojamiento no reglado (y también del reglado) para incrementar el valor de sus prestaciones de cara a los nuevos factores de competitividad y la solvencia de los procesos del ciclo de vida.

En primer lugar se trata de la nada fácil mejora de los índices de ocupación y estacionalidad por plaza de esta modalidad alojativa, siendo conscientes de que ello mejora su productividad económica, pero, a la vez, aumenta la carga ambiental con relación al consumo de recursos y generación de residuos. Así, el incremento al 100% de la ocupación del alojamiento podría llegar a suponer el colapso funcional y ambiental de muchos destinos.

También conviene analizar la posibilidad de adoptar algún procedimiento de aforamiento legal y normativo de este tipo de oferta alojativa, estableciendo ciertas condiciones de cualificación de esa modalidad turística y de sus diversos segmentos, la exigencia de sistemas de gestión de calidad y, o, la delimitación de *zonas turísticas* (una primera apuesta en esa dirección está planteada en Canarias y en la nueva *Ley Andaluza del Suelo*) en las que todas las actividades, servicios y tipos de alojamientos pueden cumplir ciertas condiciones en cuanto a límites, ritmos y condiciones ambientales (opción de las *Directrices de Canarias*); etcétera.

En todo caso, hay que ser conscientes de que es necesario avanzar hacia un nuevo concepto del desarrollo turístico, de *ciclo de vida* sostenible, que base la capacidad de competitividad en las etapas maduras, principalmente en buenos procesos de acumulación de patrimonio turístico de calidad, bien equilibrado y permanentemente valorizado a través de ciclos de rehabilitación/sustitución/renovación, sin necesidad de recurrir a continuos *inputs* de crecimiento imposibles.

Estamos obligados a trabajar con la vista puesta en crear las condiciones precisas para que en la fase de madurez, las economías de los destinos se basen más en procesos autógenos —mejoras en afluencia desestacionalizada, incremento del gasto diario y las oportunidades creadas por la rehabilitación, diversificación y cualificación— que en la actual expansión inmobiliaria. Avanzar hacia esa nueva lógica de desarrollo más desmaterializada, imprescindible en los destinos más maduros, necesitaría sustentarse, entre otras, en las siguientes líneas de trabajo:

- Contar con estrategias de desarrollo adecuadas (límites, ritmos y condiciones) que concreten las nuevas claves de la competitividad y sostenibilidad en cada destino y vayan construyendo un complejo turístico equilibrado y rentable a largo plazo. Los principios y orientaciones están claros y existen formulaciones concretas y experiencias en esta dirección.
- Aprovechar las oportunidades generadas por los procesos de revitalización, diversificación, cualificación, diferenciación y, muy especialmente, la rehabilitación/sustitución del patrimonio edificado en los destinos, de la gestión de los ciclos de calidad sobre el conjunto de los productos y servicios turísticos (reglados y no reglados), así como de sostenibilidad medioambiental en materias relacionadas con la gestión del territorio, de los recursos y residuos (los sistemas naturales, el espacio edificado, la construcción, los espacios públicos, la movilidad, el agua, la energía, los materiales, etcétera).
- Avanzar en las mejoras obtenibles por los incrementos de productividad en cada destino. Ahí hay mucho margen de trabajo y mejora y habrá que aplicar todas las posibilidades de la *ingeniería de valorización* de los propios destinos para alcanzar los índices de resultados de los mejor gestionados.
- Aprovechar las posibilidades que ofrece la mejora del factor multiplicador turismo/resto de los sectores económicos locales/regionales, vinculados a las posibilidades de mejorar las correspondien-

tes balanzas comerciales. Y en este sentido un ritmo de desarrollo más sosegado, constituye una condición para que las oportunidades empresariales sean mejor aprovechadas por los actores locales.

- También, resultará fundamental la aplicación de nuevas estrategias fiscales que profundicen en una triple línea de acción: una mejor redistribución del gasto público entre las distintas administraciones públicas en base al *principio de proximidad*; una optimización de las posibilidades de recaudación local sobre el patrimonio edificado en base a actualización tanto del catastro como de los índices de recaudación o del afloramiento de actividades no regladas; y una *reforma fiscal verde* que ecologice las lógicas económicas de los operadores locales y alcance tanto a las nuevas actuaciones como a las existentes.
- Por último, resulta fundamental articular las nuevas estrategias con sistemas de cooperación interinstitucional, público-privada y de participación social y con mecanismos modernos/potentes de gestión y financiación a la altura de las tareas a acometer.

Por último, insistir en la idea de que adentrarse en planteamientos novedosos y mucho más sofisticados de la planificación y gestión turística en el litoral de Andalucía supone, además de un desafío político, todo un reto de innovación informativa, de reflexión, de experimentación práctica que requiere una apuesta decidida en el tiempo por aumentar el factor inteligencia y conocimiento así como por multiplicar la pedagogía social sobre todos estos temas.

Referencias bibliográficas

PRATS, F. Y FUENTES, R.

2004 *Documento de reflexión en torno al desarrollo territorial y turístico/residencial malagueño. ¿Mantenimiento, racionalización o cambio de paradigma?*

Diputación de Málaga. Málaga