

DIAGNÓSTICO Y PERSPECTIVA TERRITORIAL DEL GOLF EN ANDALUCÍA: ENTRE LA CUALIFICACIÓN TURÍSTICA Y EL DESARROLLISMO INMOBILIARIO¹

Arsenio Villar Lama

Alfonso Fernández Tabales

Departamento de Geografía Física y Análisis Geográfico Regional. Universidad de Sevilla
arsenio@us.es, aftabales@us.es

RESUMEN

El tema del artículo es el creciente papel inmobiliario del golf en Andalucía, por encima de su consideración como instalaciones turísticas o deportivas. La crisis económica y el colapso del sector de la construcción, junto a el coetáneo Decreto regulador de campos de golf, son los principales hitos que abren una nueva etapa en el sector, cuyo futuro oscilará entre 2 escenarios: una continuidad en las prácticas residencialistas (vinculadas básicamente a la instrumentación inmobiliaria) y una ruptura con esta tendencia, esto es, una nueva orientación marcada por las posibilidades del golf como elemento de cualificación turística y deportiva, de menor impacto territorial y ambiental.

Palabras clave: Golf inmobiliario, golf turístico, proceso de urbanización, Decreto 43/2008, Sistemas de Información Geográfica, Andalucía (España).

ABSTRACT

The subject of the article is the growing real-estate role of golf in Andalucía, above its consideration as tourist or sports facilities. The economic crisis and the collapse of the construction sector, along with the Regulatory Decree on golf courses, are the milestones that opened a new era in the industry, whose future will range between two scenarios: a

Fecha de recepción: noviembre 2011.

Fecha de aceptación: enero 2013.

1 Este artículo es resultado de los trabajos realizados en el Proyecto de Investigación «Gobernanza territorial y conformación espacial de destinos turísticos. Discursos, procesos y dialécticas en diferentes escenarios» (Ref CSO 2010-20284), financiado por el Ministerio de Ciencia e Innovación de España. Plan Nacional de I+D+i 2008-2011.

continuation of *developmentism* practices (basically related to real estate instrumentation) and a break with this trend, that is, a new direction for golf as sport and tourism qualification, with less territorial and environmental impact.

Key words: Real-Estate golf, touristic golf, urbanization process, Decree 43/2008, Geographic Information Systems, Andalusia (Spain).

I. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

Este artículo se enmarca dentro de las contribuciones que tratan de analizar las repercusiones espaciales y sectorial-turísticas de las nuevas lógicas de funcionamiento del sistema económico global en su relación con los territorios (Britton, 1991; Ioannides y Debbage, 1998; Conrady y Buch, 2007), en este caso a partir de los efectos de la globalización de los mercados inmobiliarios en la redefinición de los espacios de producción turístico-residencial en las regiones periféricas mediterráneas (Branwell, 2004), y más concretamente en el caso de España, donde dicha redefinición, plasmada en la acelerada urbanización de espacios litorales para la implantación de actividades turístico-residenciales, ha alcanzado su máxima expresión (Fernández Durán, 2006; Vera y Rodríguez, 2010; Naredo y Montiel, 2011).

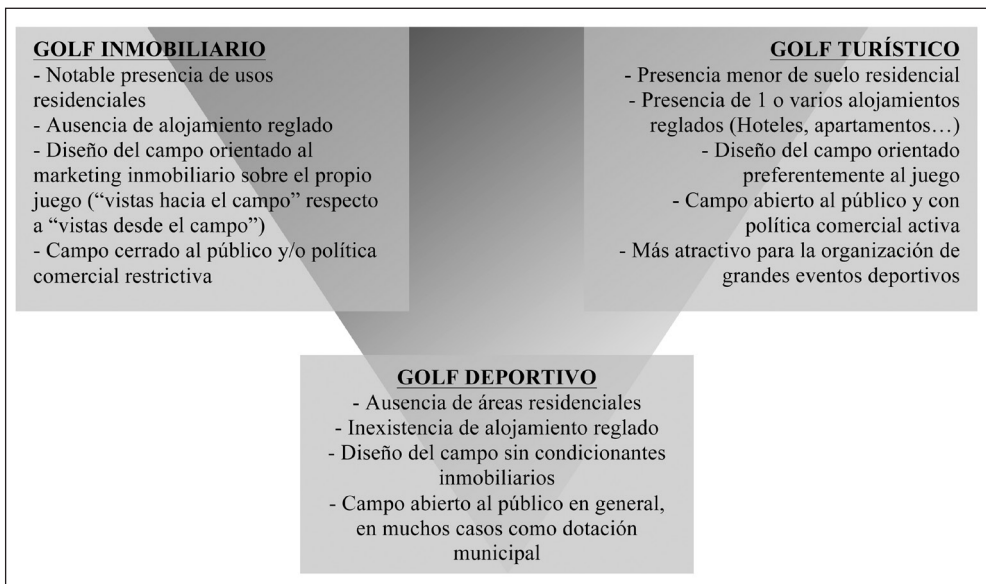
Dichas lógicas están estrechamente vinculadas a aspectos tales como las fluctuaciones a corto-medio plazo de las políticas crediticias (Stevenson y Young, 2006; Hamnett, 2009), la movilidad internacional del capital (Palan, Murphy y Chavagneux, 2010), la globalización de las formas de ocio y de las estructuras espaciales ligadas a las mismas (Dredge, 2001, Agarwal, 2005), o la internacionalización de los mercados inmobiliarios (Díaz y Lourés, 2008) asociada a las migraciones internacionales de jubilados, proceso éste de gran trascendencia para la temática aquí tratada y que, dentro del fenómeno más amplio conocido como «migraciones de amenidad» (en inglés «amenity-led migrants»), presenta ya una amplia tradición de estudios (Williams y Hall, 2000; Hays y Longino, 2002; Walters, 2002; Warnes y Williams, 2006; Requejo, 2007; Mazón, Huete y Mantecón, 2009). Todo ello forma parte de procesos de largo recorrido en el seno de los cuales se genera la conformación de unos nuevos territorios litorales, caracterizados por la yuxtaposición y fusión de usos residenciales y turísticos, conformación espacial ésta, además, que aparece subordinada a las citadas lógicas de acumulación de capital a corto plazo, en detrimento de un diseño territorial a medio-largo plazo con mayor sostenibilidad ambiental, social e incluso económica (Faulkner, Moscardo y Laws, 2001; Artigues y Rullán, 2007; Équipe MIT, 2011).

Este estudio se ha centrado en el papel que han desempeñado los campos de golf en estos procesos. Las razones para ello han sido, en primer lugar, porque los campos de golf, como se detallará en el texto, explican una gran parte del crecimiento urbano en el litoral andaluz en los últimos años; y, en segundo lugar, porque ilustran perfectamente la teoría de los precios hedónicos, según la cual las amenidades ambientales y paisajísticas suponen un valor añadido para las áreas residenciales (Phillips, 1986; Shultz y Waltert, 2009). Es decir, los campos de golf generan una revalorización de las parcelas e inmuebles próximos y, consecuentemente, intensos procesos de urbanización, en algunos casos con evidentes tendencias especulativas.

En la actualidad el negocio del golf se apoya en tres pilares básicos: el deporte, el turismo y el mercado inmobiliario. Utilizando diversas fuentes y con un método específico es posible evaluar el peso que tiene cada uno de ellos en un campo de golf determinado o, como es objeto de este artículo, en el conjunto de instalaciones existentes en una región. A continuación se definen los términos de golf inmobiliario, golf turístico y golf deportivo (Figura 1).

El golf inmobiliario lo conforman instalaciones condicionadas formal y funcionalmente por este sector. La orientación hacia la actividad inmobiliaria condiciona la morfología y funcionalidad del campo desde su propia génesis hasta su culminación. Así, aunque se cuente con buenos diseñadores de campos, si éstos se hallan condicionados por la cantidad y la disposición de las viviendas, tendrán un escaso margen de maniobra para crear un producto de excelencia turístico-deportiva, primando el rendimiento inmobiliario (vistas hacia el campo) sobre el uso deportivo-turístico (vistas desde el campo). E igualmente determinará el desarrollo de la vida útil de dicho campo, ya que al estar inmersos en la dinámica del negocio inmobiliario, en el que la rentabilidad se deriva de la venta de las viviendas asociadas al mismo, no se aprecia un especial énfasis en cuidar y gestionar correctamente la instalación, sino que se buscará repetir el mismo negocio en otro lugar.

Figura 1
LAS ORIENTACIONES DEL GOLF Y PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS



Fuente: Elaboración propia.

En el golf turístico, a diferencia del anterior, prima el diseño y la correcta gestión de la instalación deportiva. Normalmente existen usos residenciales, pero el número de viviendas es bastante menor y el grado de contaminación visual de las mismas hacia el campo está mejor tratado a favor de la paz visual del jugador. El emplazamiento de hoteles y apartamen-

tos turísticos asegura el alargamiento de la vida útil del campo y, en muchos casos, reduce la estacionalidad de su empleo. El negocio, al estar fundamentado en el éxito turístico, obliga a un mantenimiento adecuado y normalmente ajustado a unos estándares de gestión medioambiental. La viabilidad de estos campos para acoger grandes eventos deportivos aumenta considerablemente respecto al anterior. Debe tenerse en cuenta que las huellas socioeconómicas de estos campeonatos se extienden más allá del club que lo organiza; el papel publicitario que genera del destino de golf «Andalucía» no tiene parangón con otras fórmulas de promoción turística².

El golf deportivo se define como el conjunto de campos de golf no influidos ni por la actividad inmobiliaria ni por el negocio turístico. Ello se constata en el diseño del trazado y en la inexistencia de usos residenciales y turísticos. La presencia de esta tipología en España y Andalucía es testimonial en relación con otros países donde el golf es un deporte bastante más popular. En este caso se reducen a los campos de golf emanados de los entes públicos, esto es, equipamientos municipales que satisfacen básicamente una demanda social a nivel local.

La actividad del golf en España ha sido prácticamente monopolizada por el sector privado, encargado de la construcción y la explotación de la gran mayoría de estas instalaciones deportivas. Esto contrasta con otros deportes y sus estructuras, que han sido sufragadas en mayor parte por la Administración Pública (fútbol, baloncesto, tenis) y que responden a su fuerte demanda social. En el mundo del golf no existe en España una importante trayectoria de intervención del sector público como entidad de fomento directo. Así, de los 340 campos de golf existentes en 2007, 35 tenían un carácter público (Europa Press, 2007). En la actualidad, si bien la oferta ha ascendido a 424 campos de golf, los campos públicos sólo han aumentado de 35 a 38 instalaciones (Real Federación Española de Golf, 2012)³.

Sin embargo, el marco de referencia para el sector privado lo establece el sector público, esto es, el conjunto de posibilidades y limitaciones que los promotores poseen para realizar un negocio de golf. La Administración Regional posee las competencias necesarias en las materias de ordenación del territorio, deporte, turismo y medio ambiente, esenciales en la implantación y la gestión del golf. Los ayuntamientos, por su parte, son los encargados de ordenar el crecimiento a nivel municipal y dotar a las fincas de una clasificación del suelo determinada. Este artículo se basa en el siguiente planteamiento: Los promotores de campos de golf en Andalucía han optado en general por un golf inmobiliario, por su parte, la Administración Regional, competente en las materias que regulan esta actividad, así como los ayuntamientos, no han sido capaces o no han tenido la voluntad de reorientar el sector hacia opciones turísticas o deportivas.

A partir del planteamiento anterior los objetivos del presente artículo son los siguientes: En primer lugar, constatar el rol inmobiliario del golf en Andalucía en relación a su papel turístico o deportivo; en segundo lugar, realizar un diagnóstico sobre la situación actual,

2 Las competiciones de golf son muy relevantes en este segmento turístico. En primer lugar, por la función propagandística del destino; en segundo orden, por demostrar que existe una inquietud por el fomento de este deporte, dando una imagen del golf como un sector dinámico y atractivo para la inversión privada; y en tercer y último lugar, por el grado de fidelización del cliente, especialmente el extranjero.

3 En Andalucía por ejemplo, de las 106 instalaciones existentes y federadas en 2012 sólo 4 son de este tipo (Real Federación Andaluza de Golf, 2012), sin perjuicio de que la gestión se delegue a veces en empresas privadas.

señalando los problemas territoriales, económicos y sociales que derivan de esta opción; y, finalmente, aportar líneas de propuesta que deriven hacia un escenario de mayor rentabilidad territorial.

II. FUENTES Y MÉTODO

Las fuentes de la presente investigación son diversas: El tratamiento sobre fotografías aéreas tratará de comprobar la primacía del rol inmobiliario del golf, el trabajo de campo verificará y cualificará la hipótesis anterior y, finalmente, la bibliografía permitirá relacionar la realidad andaluza con referencias teóricas, básicamente en la temática del golf como cualificador de los productos inmobiliarios. Por otra parte, el estudio del Decreto 48/2008, sus modificaciones legales posteriores y las decisiones de la Junta de Andalucía en relación a los nuevos proyectos, refleja el posicionamiento de la Administración Pública y posibilita realizar una serie de perspectivas para el sector desde un punto de vista territorial.

El método consiste en cuantificar y evaluar el peso del golf inmobiliario en relación con el golf turístico y deportivo en Andalucía. Para ello se estudian 3 aspectos fundamentalmente:

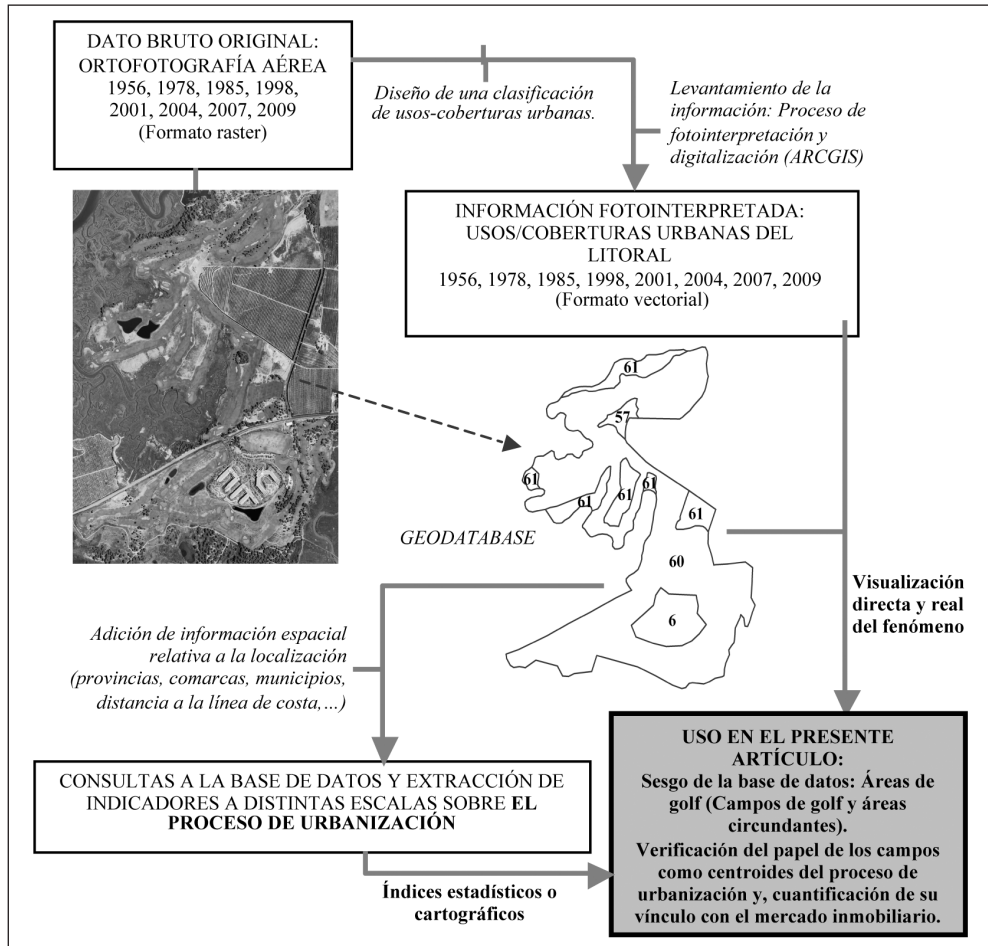
- El primero, más general, es un balance de las grandes cifras del golf como sector económico, tratando de comparar el peso de lo inmobiliario en relación con la explotación turística y deportiva.
- El segundo, de tipo cuantitativo-cartográfico, es un análisis de la situación actual y la evolución de los campos de golf y de sus áreas circundantes, con el objeto de comprobar y cuantificar el rol inmobiliario que poseen estas instalaciones.
- El tercero, de tipo legal, emana del estudio y la interpretación de la normativa autonómica que regula la implantación de los campos de golf en Andalucía, para comprobar si la Administración Pública apuesta claramente por un modelo de calidad turística o, en cambio, por un modelo más orientado al uso de los campos de golf como reclamo inmobiliario.

De estos aspectos el segundo es el que posee una mayor originalidad metodológica. Está apoyado en una base de datos geográfica sobre el proceso de urbanización del litoral de Andalucía, y su explotación es posible gracias al tratamiento mediante Sistemas de Información Geográfica⁴ (Figura 2). La base de datos se sintetiza en una capa vectorial que recoge los usos urbanos del suelo digitalizados a escala de detalle (1:5.000) a lo largo de 9 fechas de referencia (desde 1956 a 2011⁵), lo que permite estudios diacrónicos sobre el fenómeno.

⁴ Esta base de datos emana de varios Proyectos de Investigación vinculados al Grupo de Investigación de Ordenación del Litoral y Tecnologías de Información Territorial (RNM-177) y está relacionado con la generación de indicadores de sostenibilidad del medio costero.

⁵ Los años de referencia corresponden con las series de ortofotografía digital que publica periódicamente la Junta de Andalucía, tanto las series más recientes (1998, 2001, 2004, 2007, 2009, 2011) como las ortorectificaciones de antiguas series de fotografía aérea (vuelo americano de 1956, vuelo interministerial del IRYDA 1977-1978 y el vuelo pancromático de 1984-1985).

Figura 2
ESQUEMA DE LA METODOLOGÍA ESPACIAL-CARTOGRÁFICA



Fuente: Elaboración propia.

El uso de una base de datos geográfica que incluye la totalidad del fenómeno urbano favorece este estudio en particular, ya que no sólo resulta importante contabilizar la creciente aparición de campos de golf como piezas del paisaje urbano, sino comprobar y cuantificar los procesos de urbanización que se producen en su entorno.

Por otra parte, el hecho de que más de 4/5 partes de los campos de golf andaluces se localicen en el litoral justifica el uso de esta fuente de información –que recoge los primeros 5 kilómetros desde la línea de costa– para apoyar cuantitativamente la tesis sobre el vínculo entre el golf y el mercado residencial.

El trabajo de campo (fotografías, entrevistas) ilustra las estadísticas y las cifras que provienen de la explotación de la base de datos espacial y, también, arroja luz sobre los campos

de golf interiores, cuya evolución no se recoge en la misma. La verificación de los usos hoteleros, la presencia o ausencia de actividad a lo largo del año, la política comercial de la instalación, el número de empleados y su vinculación laboral, el tratamiento del paisaje (primando el campo o las viviendas), son variables que no son detectables mediante la fotografía aérea o traducibles en la base de datos, y que, sin embargo, son esenciales en la evaluación del sector.

Las herramientas y métodos anteriores coexisten con el tratamiento de determinados campos de estudio relacionados con esta investigación, una revisión bibliográfica nacional e internacional que incluye: los modelos de precios hedónicos, donde se mide el peso de determinadas amenidades paisajísticas (en este caso el golf) en los precios de la vivienda; los manuales de arquitectura basados en el diseño de urbanizaciones con campos de golf, tendentes a conseguir el máximo rendimiento inmobiliario; las estadísticas y estudios sobre la evolución del mercado del turismo de golf; así como las referencias de determinados especialistas en relación con las consecuencias territoriales del proceso urbanizador y del papel del golf en este fenómeno.

III. EVALUACIÓN DEL SECTOR

1. Economías del golf

Las grandes cifras indican que la economía del golf en España tiene una clara orientación turística e inmobiliaria. Ello se desprende de algunas estadísticas que, como la que se expone en este artículo (Tabla 1), comparan las cifras españolas con otros referentes internacionales. Mientras que en España el turismo y el mercado inmobiliario del golf aglutinan casi el 76% del total, en Estados Unidos, por ejemplo, este dato apenas llega al 38%.

Tabla 1
ECONOMÍAS DEL GOLF EN ESTADOS UNIDOS Y ESPAÑA (2006)

ECONOMÍAS DEL GOLF	EEUU (MILL.€)	EEUU (%)	ESPAÑA (MILL.€)	ESPAÑA (%)
Explotación comercial	15.646	33,0	404	17,0
Inversión nuevos proyectos	5.963	12,6	88	3,7
Venta de material y equipo	4.566	9,6	44	1,8
Campeonatos, publicidad...	3.430	7,2	44	1,8
Total actividades directas	29.605	62,4	580	24,4
Turismo de golf	10.290	21,7	965	40,6
Mercado inmobiliario	7.560	15,9	830	35,0
Total actividades indirectas	17.850	37,6	1.795	75,6
Total	47.456	100,0	2.375	100,0

Fuente: Andalucía Golf Magazine, a partir de Aymerich Golf Management.

Aunque esta relación debe contextualizarse respecto a las cantidades absolutas, los porcentajes resultan reveladores. Los ratios estadounidenses muestran, en relación con España, la importancia que tiene el golf como deporte profesional (torneos y publicidad: 7% frente a 2% en España), su significación social (compraventa de material: 10% frente al 2%; explotación de campos: 33% frente a 17%) y, finalmente, la importancia que en este país adquiere la calidad de los complejos (inversión en proyectos: 13% frente al 4%). Este último dato es muy ilustrativo, sobre todo si se tiene en cuenta la fase expansiva del sector desde el final del pasado siglo en España. Considerando el crecimiento cuantitativo de instalaciones, puede deducirse que éste no se ha visto acompañado de inversiones cualificadas en el diseño (urbánico, medioambiental, paisajístico).

El turismo de golf goza de momento de una salud incuestionable en el conjunto de España y Andalucía. España es el líder europeo con una cuota de mercado del 40% en este segmento. Andalucía se erige como el primer destino, con 106 campos (un 23% de la oferta) y con una demanda que en 2011 se cifró en 425.000 turistas (Consejería de Turismo y Comercio, 2012). El perfil socioeconómico del turista de golf (elevado gasto medio diario, actividades complementarias, desestacionalizador de la demanda, estancia media, grado de fidelización con el producto) sitúa –o debería situar– a este segmento como uno de los principales objetivos de la política turística andaluza.

La calidad de la oferta –el conjunto de los campos de golf– es el parámetro más importante a la hora de decidir el destino (Golf Business Community, 2012). Resulta crucial para el futuro no mermar la calidad de las instalaciones, desde el diseño de la instalación hasta su gestión posterior. El principal problema de este reto radica precisamente en el otro pilar del golf español y andaluz, que es su capacidad de atraer inversiones inmobiliarias con sus respectivas lógicas sectoriales y territoriales.

2. El uso del paisaje del golf: Las diferencias entre las orientaciones inmobiliarias y turísticas

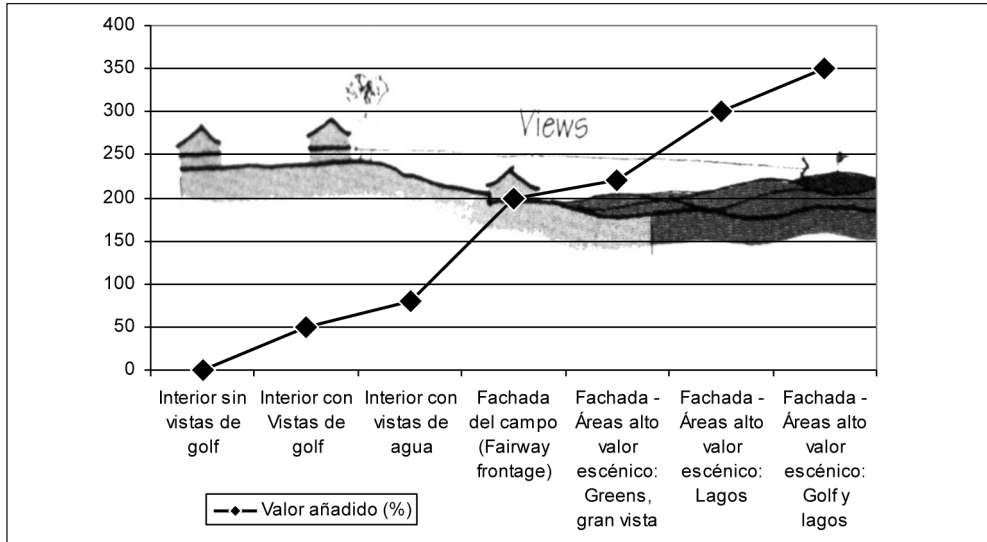
En un país como España, referencia del turismo internacional y donde el golf no tiene la tradición de los estados anglosajones, no es una sorpresa que lo turístico e inmobiliario prime respecto a lo deportivo y lo social. Sin embargo, el golf turístico y el golf inmobiliario plantean modelos distintos de ocupación del suelo y de desarrollo territorial; por lo tanto resulta clave diferenciar entre ambos y comprobar cuál ha sido prioritario en la evolución reciente del sector. Aunque las cifras globales sobre las economías del golf sitúen al turismo levemente por encima del sector inmobiliario, los indicadores posteriores muestran una realidad algo diferente en Andalucía.

En este sentido, el paisaje es un factor explicativo de la expansión, la ubicación y el precio de los productos turísticos y/o residenciales. Pero a su vez, a una escala de mayor detalle, es clave en el diseño de nuevas urbanizaciones. El golf, y por ende su paisaje, se ha convertido en el protagonista del fenómeno de urbanización reciente en el litoral de Andalucía: de hecho, un tercio del proceso reciente de ocupación del suelo (1998-2007) se concentra en torno a estas instalaciones (Villar, 2012).

Los promotores del golf han utilizado estos espacios adhesados, fuente de luz, vegetación y de silencio, como contraste respecto a unos espacios turísticos cada vez más congestionados. El ánimo de lucro asociado a estas amenidades ambientales no es un invento

reciente. De hecho, existe una amplia bibliografía en Estados Unidos sobre cómo diseñar áreas residenciales en torno a equipamientos deportivos para extraer el máximo rendimiento paisajístico-inmobiliario (Figura 3) (Jones, 1974; Phillips, 1986; Muirhead, 1994; Mulvihill, 2001). A un nivel más teórico esto se basa en los modelos de precios hedónicos, un campo de estudio que relaciona el fenómeno urbano (su expansión y el valor de la vivienda) con la presencia de una serie de amenidades ambientales o paisajísticas (Schultz y Waltert, 2009).

Figura 3
VALOR AÑADIDO DE LA VIVIENDA EN UN COMPLEJO DE GOLF



Fuente: Elaboración propia a partir de Muirhead y Rando (1994).

El trazado del campo conforma la característica esencial para vislumbrar la intención inmobiliaria del promotor. El abanico de posibilidades oscila entre 5 modelos teóricos de diseño, desde las opciones que tienden a primar el desarrollo del juego hasta las variantes que son más beneficiosas desde el punto de vista residencial (Figura 4).

Gracias a las fuentes esenciales del estudio empírico, las series de ortofotografía aérea y el trabajo de campo, se ha detectado que los modelos que han primado en Andalucía tienden a optimizar la longitud del perímetro residencial (*frontage*) y la cantidad de áreas intersticiales. En ocasiones se usa topográficamente el terreno (incluso se abanca) para generar varios niveles desde donde vislumbrar el campo de golf.

El estudio diacrónico de los espacios de golf arroja un resultado revelador: en muchos casos las áreas intersticiales a modo de «isla» entre las calles del campo de golf -las más rentables desde la óptica del promotor- eran originalmente espacios arbolados o vacantes para, posteriormente, convertirse en áreas residenciales con un elevado valor escénico. El caso de Islantilla (municipios de Lepe y Cartaya, Huelva) es paradigmático (Figura 5).

Figura 4
DISEÑOS BÁSICOS DE LOS CAMPOS Y CONSECUENCIAS PARA EL NEGOCIO INMOBILIARIO Y TURÍSTICO

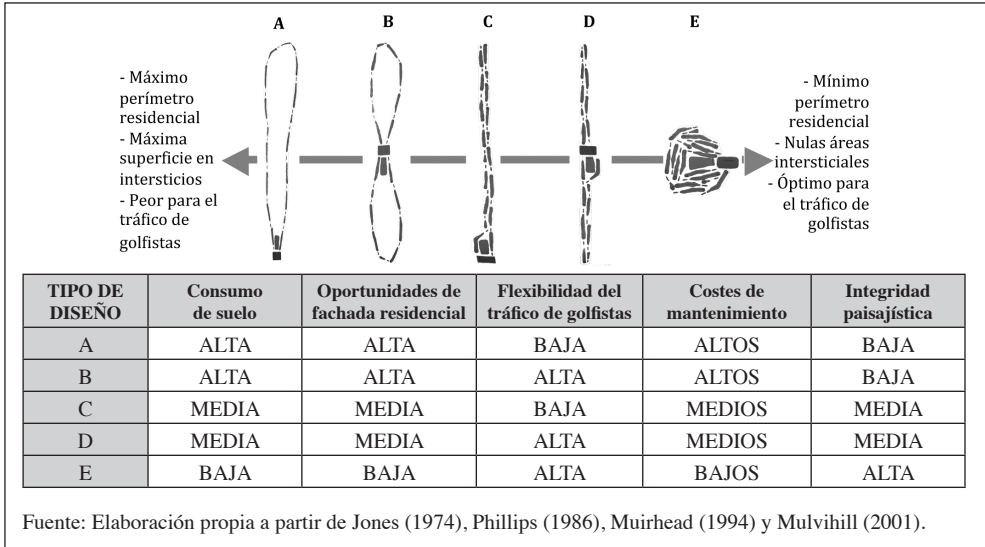
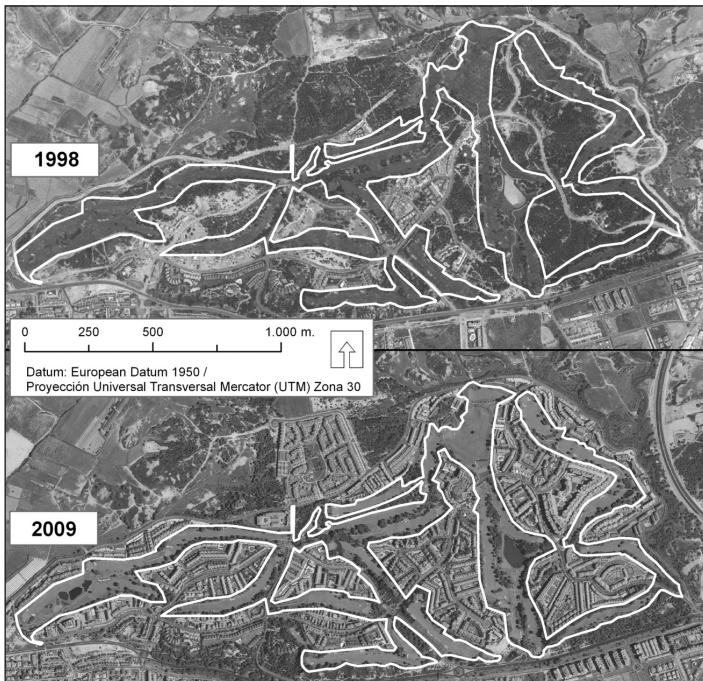


Figura 5
EVOLUCIÓN DEL ÁMBITO DEL CAMPO DE GOLF DE ISLANTILLA (1998-2009)



Fuente: Elaboración propia.

Las prácticas anteriores conllevan, formalmente, a un macizamiento antiestético o a calles encajadas del campo de golf. En lo que respecta a la función se asiste a una domesticación de la instalación (Priego de Montiano *et al.*, 2006): se prima el rendimiento inmobiliario (vistas hacia el campo) sobre el uso deportivo-turístico (vistas desde el campo); esto aleja a la instalación de los circuitos deportivos y turísticos del golf y la convierte en un equipamiento de uso doméstico con un reducido valor añadido a largo plazo.

3. Las cifras sobre la ocupación del suelo y la incidencia territorial del golf

El análisis mediante fotografía aérea y la visita a los distintos campos de golf prueban un hecho irrefutable: la abrumadora mayoría de campos de golf aparecen rodeados –o rellenos sus intersticios– de otras áreas urbanizadas, generalmente residenciales. Priego de Montiano *et al.* (2006) y Villar (2012) aportan cifras concretas: el primero eleva al 83% el peso de los campos de golf con algún tipo de desarrollo inmobiliario para el conjunto de Andalucía, mientras que el segundo sitúa este porcentaje en el 93% para el litoral de la región.

Un análisis de las grandes categorías de usos del suelo existentes en torno a estas instalaciones (Tabla 2) confirma el fuerte vínculo entre el golf y el sector inmobiliario, ya que las áreas residenciales, junto con áreas en construcción o futuras viviendas, son los usos más frecuentes en estos espacios (datos de 2009):

- El perímetro o *frontage*, primera línea de golf (0-50 m), está urbanizado en un 79% (el porcentaje desciende al 74% si consideramos una primera orla de 100 metros). El resto (21%) son espacios agrarios o naturales (algunos estrictamente costeros como dunas, playas o acantilados). Esta primera línea de contacto la ocupan mayormente

Tabla 2
OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL FRONTAGE Y EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE LOS CAMPOS DE GOLF ANDALUCES

FRANJAS	<i>Frontage</i>	<i>Frontage</i> (100 m)	Total ámbito
USO	Superficie 0-50 m (ha.)	Superficie 0-100 m (ha.)	Superficie 0-500 m (ha.)
Espacio residencial	1321,5	2356,6	7077,9
Áreas mineras, industriales, comerciales	15,9	28,6	156,1
Infraestructuras y equipamientos	62,1	121,6	528,0
Solares degradados y áreas en construcción	789,0	1402,7	3988,6
Áreas de ocio y deporte	567,5	793,3	1819,7
Total suelo urbano-alterado	2756,0 (79%)	4702,8 (74%)	13570,4 (54%)
Suelo no urbano-alterado (natural o agrícola)	739,6 (21%)	1679,0 (26%)	11664,9 (46%)

Fuente: Elaboración propia.

espacios residenciales y áreas en construcción (46,1%) siendo, éstas últimas, futuras viviendas en la mayoría de ocasiones.

- Un ámbito de influencia mayor (0-500 m) arroja resultados igualmente ilustrativos que confirman o matizan lo anterior. En este caso, la orla en torno a los campos se amplía considerablemente y, por lo tanto, los ratios de urbanización son sensiblemente menores: el porcentaje de suelos urbanizado-alterados desciende al 54%, el resto (46%) se corresponde con áreas naturales o agrarias. De lo urbanizado, el 49% son espacios residenciales mientras que el 37% se corresponde con áreas en construcción, cifra que vuelve a informar del extraordinario dinamismo del golf inmobiliario hasta 2007.

El vínculo entre el golf y el sector inmobiliario se verifica definitivamente si se considera el peso que ha tenido el golf en el proceso urbanizador en la costa andaluza: La explotación de la base de datos permite afirmar que los campos de golf y sus áreas residenciales anejas explicaban en 2007 el 21% del total del entramado urbano de la costa andaluza (Villar, 2012). Si se considera exclusivamente el proceso de urbanización que antecede al estallido de la burbuja inmobiliaria (1998-2007), el resultado es que un tercio (32%) de las nuevas áreas urbanas costeras estaba vinculado a un campo de golf.

Un análisis geográfico del golf sería impreciso sin tener en cuenta que los espacios de golf conforman piezas territoriales que van más allá de los límites del equipamiento deportivo y que incluyen áreas residenciales en casi todos los casos. Las cifras anteriores apoyan este argumento y, además, sirven de base para apoyar otra serie de aspectos clave:

- a) El análisis de los usos del suelo muestra el claro dominio de los modelos edificatorios de baja densidad, esto es, viviendas unifamiliares exentas y formatos plurifamiliares en planta abierta. Este hecho no es exclusivo de los productos inmobiliarios relacionados con el golf pero verifica la creciente difusión del fenómeno urbano hacia modelos más expansivos (European Environmental Agency, 2006).
- b) Estos productos se relacionan también con la idea de exclusividad, incluso un número reseñable de estas comunidades residenciales son de acceso restringido (*gated communities*). Este hecho, además de alejar a las instalaciones de golf de los circuitos turísticos (se convierten en equipamientos domésticos), plantea un panorama especialmente preocupante, donde se confirma el dominio de la ciudad difusa e impenetrable respecto al tradicional modelo urbano mediterráneo, compacto pero más permeable.
- c) Los debates sobre el consumo de agua de los campos de golf se han argumentado erróneamente durante años, poniendo el epicentro del problema en el uso del agua por parte de estas instalaciones y olvidando el consumo de las extensas áreas residenciales que proliferan en su entorno. El seguimiento de la gestión del agua por parte de las gestoras de los campos de golf muestra un esfuerzo al respecto (Espejo y Cánoves, 2008). Mediante el trabajo de campo han quedado patentes los esfuerzos de las instalaciones en el uso de fuentes de riego alternativas (agua depurada), la utilización de tecnología para el ahorro y el uso de vegetación autóctona para reducir el consumo. Puede decirse que aquel debate, aunque no prestaba la debida atención al consumo doméstico, ha resultado positivo, ya que muchas gestoras de campos de golf han reorientado sus procedimientos hacia una gestión del agua más racional.

Teniendo en cuenta esos esfuerzos, el vínculo comprobado entre golf y el mercado residencial y los modelos edificatorios dominantes, puede decirse que el punto central del debate sobre el agua hace tiempo que se sitúa no ya en los campos de golf sino en el uso inmobiliario que se hace de ellos: Las tipologías urbanas más expansivas, que son precisamente las más comunes en torno a estos equipamientos, traen consigo los mayores consumos de agua (Vera, 2006; Rico, 2007). La vivienda unifamiliar exenta con piscina y hábitat estacional parece ser el formato menos rentable en este sentido. Por su parte, un golf orientado al equipamiento hotelero puede garantizar un suministro constante a lo largo del año (explotación comercial, escasa estacionalidad del turista de golf).

Los aspectos anteriores ponen cifras y valoran un fenómeno generalizable en la costa mediterránea, donde los campos de golf y otros complejos náuticos o deportivos son realizados a priori para captar demanda más cualificada y desestacionalizadora, pero que son, en la mayoría de ocasiones, operaciones inmobiliarias encubiertas generadas a partir de la competencia municipal por nuevas inversiones, al margen de estudios de mercado de su viabilidad o de la propia vocación del territorio para acoger determinadas actuaciones (Ponce y Espejo, 2009; Vera *et al.*, 2011).

De esta forma, los campos de golf son piezas de un modelo turístico residencial cuya implantación territorial se basa en el crecimiento de viviendas. Para vender este modelo se argumenta la rentabilidad del turismo, aunque verdaderamente sólo se esté apostando por un modelo de turismo autodenominado residencial (Torres y Navarro, 2007, Santos, 2008). La perversión es que este segmento es menos rentable a medio y largo plazo –como viene demostrando hace ya tiempo diversos estudios al respecto (Blanquer, 2002; Exceltur, 2005; Vera, 2005)– en términos de gasto medio del turista e impacto económico resultante, efecto multiplicador en otros sectores y empleo generado.

IV. EL PAPEL DE LA ADMINISTRACIÓN

1. La creciente laxitud de la norma reguladora

Las instalaciones de golf poseen una legislación específica, a diferencia de otros equipamientos deportivos y/o comerciales que se amparan exclusivamente en normas generales (planeamiento urbanístico, evaluación de impacto ambiental...) La acelerada expansión de estos complejos y las consecuencias territoriales y ambientales han sido factores clave para que diversas administraciones autonómicas, competentes en la materia, elaboren una norma específica al respecto. Y es que «la práctica del golf se ha convertido en un fenómeno pluridimensional que excede de lo meramente deportivo, por lo que se hace preciso dotarle de un régimen jurídico adecuado a su importancia» (Junta de Andalucía, 2008).

Los trabajos para la elaboración de una norma en Andalucía se han prolongado durante unos ocho años. En este periodo se han sucedido hasta media docena de borradores, indicador de la complejidad y lo controvertido del tema, pero también de la condescendencia con el golf inmobiliario en el momento de esplendor del ciclo expansivo del sector de la construcción: de los 106 campos de golf existentes, en ese periodo se hacían realidad unas 38 instalaciones (Villar, 2012). Los primeros borradores que salieron a la luz destacaban por

su decidida oposición frente a las orientaciones más especulativas, pero nunca entraron en vigor.

Mediante el Decreto 43/2008 Andalucía se incorpora definitivamente al ejercicio normativo sobre los campos de golf, que ya habían iniciado otras Comunidades Autónomas (Islas Baleares, Navarra, Extremadura, Comunidad Valenciana) desde los años noventa (Espejo, 2004). Se trata de una norma concertada, emana de los poderes públicos pero a partir del diálogo y la negociación con colectivos económicos y sociales (Confederación de Empresarios y Los Verdes de Andalucía fundamentalmente).

Este Decreto regula de forma pormenorizada las condiciones urbanísticas y ambientales de implantación y funcionamiento de los campos de golf en Andalucía. Concretamente, establece y regula la figura de los Campos de Golf de Interés Turístico (CGIT) para aquellos proyectos que, pese a que su denominación parece sugerir una orientación más turística que inmobiliaria, deseen desarrollar áreas residenciales anejas. Este tipo de instalación, según el Decreto, debía estar expresamente prevista en un Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional: según esta norma si el proyecto de campo obtiene la Declaración de Interés Turístico y el plan territorial no contiene determinaciones al respecto, el campo no podrá comenzar su efectiva implantación hasta que finalice el proceso de revisión. Si no existe un plan subregional en la zona de ubicación del proyecto, aquel debe ser redactado y aprobado previamente a la implantación del campo.

Este hecho era uno de los más controvertidos del Decreto. Por un lado, una vasta extensión de Andalucía quedaba excluida para las intenciones inmobiliarias del golf, ya que una gran parte del territorio andaluz ni siquiera posee planificación subregional. Por otra parte, otras áreas que sí poseen planes subregionales debían modificar sus documentos para adaptarlos a esta norma sectorial. Todo ello inducía a pensar, si se cumplía con lo detallado en la norma, en la lentitud del proceso administrativo, puesto que a la elaboración y aprobación de los informes de la empresa (Evaluación de Impacto Ambiental, Declaración de Interés Turístico), se sumaría la revisión de la planificación subregional y el planeamiento municipal. Esta situación pudo ser entendida como una moratoria de varios años para la implantación de nuevos campos de golf.

El panorama cambia a finales de 2008, sólo unos meses más tarde de la aprobación de la norma inicial. La Ley 1/2008, de 27 de noviembre, en sus disposiciones finales, modifica la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), incorporándole un nuevo título (Título V) denominado «De las declaraciones de campos de golf de interés turístico». Según su único artículo ya no es necesario que exista un Plan Subregional de Ordenación del Territorio (PSOT), y si lo hay, no hace falta que contenga determinaciones en relación a la construcción de un campo de golf de estas características. A esta modificación se le añade otra, que otorga a la Declaración de Interés Turístico (aquella por la cual se aprueba un proyecto de Campo de Golf de Interés Turístico) la categoría de Actuación de Interés Autonómico: si un proyecto residencial de golf es declarado de interés turístico (y por tanto de interés autonómico), es el Plan Subregional correspondiente el que debe modificarse y adaptarse a tal determinación (Figura 7).

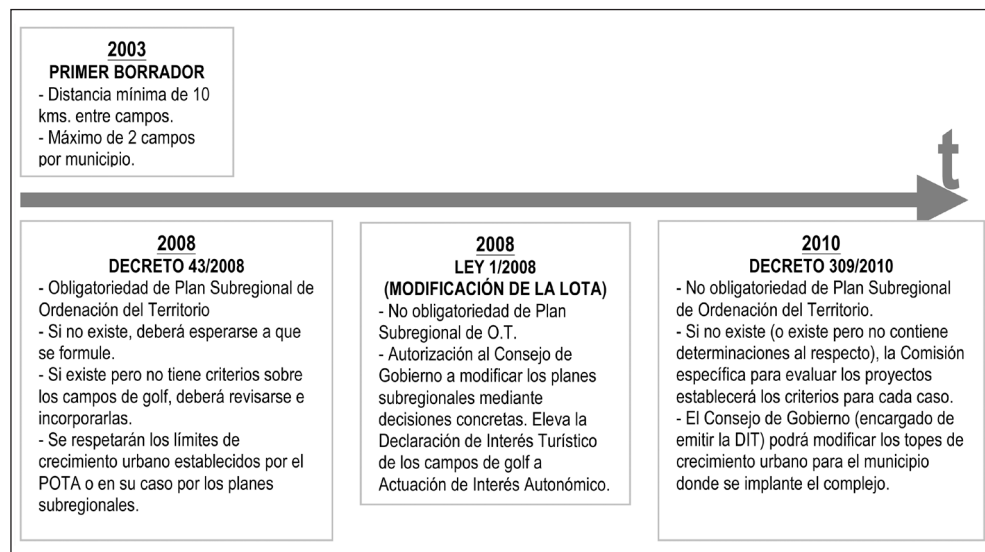
Esta modificación viene a satisfacer las demandas de las asociaciones empresariales, en especial las ligadas al denominado turismo residencial, que consideraban que el precepto anterior ralentizaba sobremanera el procedimiento administrativo, así como la dinámica del sector, ya que eliminaba de sus panoramas estratégicos buena parte de la región.

Posteriormente la Junta de Andalucía, ante el actual escenario de recesión económica y la discutible consideración de que es imprescindible el relanzamiento de la actividad inmobiliario-residencial para mejorar tal escenario, ha considerado que el Decreto anterior ponía excesivas trabas a la implantación de un campo de golf. Así, el proceso culmina con la modificación de la norma específica 43/2008, mediante el Decreto 309/2010 de 15 de junio.

El nuevo Decreto favorece indudablemente las expectativas de negocio inmobiliario de los promotores y pone a su disposición la totalidad del territorio andaluz (siempre que no esté afectado por normas de protección). En primer lugar, porque ya no es necesario la existencia de un Plan Subregional de Ordenación Territorial para la construcción de un Campo de Golf de Interés Turístico (es decir, inmobiliario). En segundo lugar porque, aunque exista plan subregional, ya no es necesario esperar a su modificación e inclusión de criterios para estas instalaciones al ser la Comisión Técnica (con aprobación del Consejo de Gobierno) la entidad que aprueba o desaprueba el proyecto, el órgano que establece los usos permitidos y los parámetros urbanísticos. En tercer lugar, no sólo se amplía la superficie apta para acoger complejos residenciales de golf, sino que además se favorece su implantación conforme a la ampliación de la cuota de superficie urbana municipal existente (escapando al límite del 40% de crecimiento sobre la superficie urbana actual del municipio que establece el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía).

Figura 7

LA CRECIENTE LAXITUD DE LA NORMATIVA REGULADORA DEL GOLF EN ANDALUCÍA



Fuente: Elaboración propia.

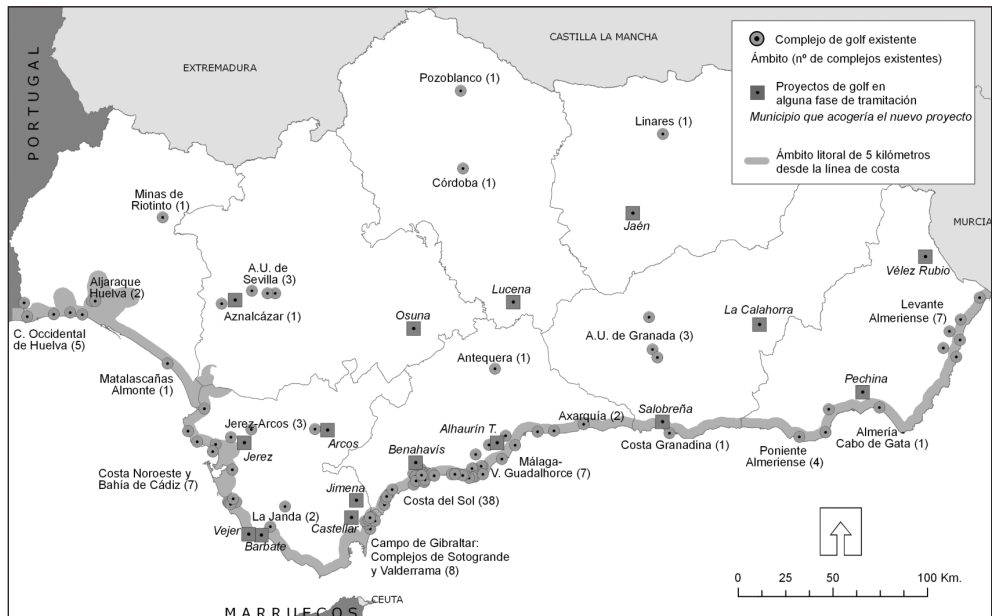
Una vez transcurridos dos años desde la fijación del nuevo marco normativo, y pese a la práctica paralización de los flujos de inversión por causa de la crisis, se han aprobado dos proyectos de campos de acuerdo con la nueva legislación:

- Proyecto «El Següesal Golf Resort», en el municipio de Barbate (Acuerdo de Declaración de Interés Turístico publicado en el B.O.J.A. de 4-8-2011); con una previsión de construcción de 450 viviendas y 956 apartamentos turísticos.
- Proyecto «Castellar Golf», en el municipio de Castellar de la Frontera (Acuerdo publicado en el B.O.J.A. de 5-7-2012); con previsión de 300 viviendas, 100 apartamentos y un hotel con 150 habitaciones.

Asimismo, de los 20 proyectos de campos que habían solicitado la declaración a comienzos del verano de 2012, actualmente hay 4 solicitudes con tramitación avanzada, correspondientes a proyectos localizados en los municipios de Jimena de la Frontera, Vélez-Rubio, Pechina y Jaén, cuya posible aprobación en cualquier caso no sería antes de 2013. Hay 3 iniciativas que se han desestimado de forma definitiva en Osuna, Salobreña y Lucena. El resto de proyectos (13) se encuentran en un estado de evaluación más embrionario.

Si se plasman espacialmente los proyectos en estudio o aprobados (Figura 8) se observa el papel del golf como vehículo de la exportación de estos modelos turístico-inmobiliarios propiamente litorales hacia el traspáis: hacia una primera franja correspondiente con el prelitoral gaditano y malagueño (Castellar, Jimena, Benahavís, Alhaurín) y hasta un segundo eje que se corresponde con la diagonal de las subbéticas, desde Jerez y Arcos hasta Jaén, junto con otros casos aislados localizados en el interior. A este fenómeno se le une la incorporación del litoral de la Janda (Vejer y Barbate), segmento de costa inédito hasta el momento en el mapa del golf andaluz. La congestión urbanística en la Costa de Málaga auspicia la

Figura 8
EL MAPA ACTUAL Y FUTURIBLE DEL GOLF EN ANDALUCÍA: COMPLEJOS DE GOLF EXISTENTES Y EN PROYECTO



Fuente: Elaboración propia.

exportación del modelo turístico o turístico-residencial hacia otros ámbitos menos saturados: «resulta paradójico que el traspais costero esté ahora aplicando la misma fórmula desarrollista que ha destruido los recursos y valores naturales y con ello la potencialidad de su estructura territorial» (Navarro, 2006; Torres y Navarro, 2007).

2. Diagnóstico de la tendencia y valoración

A partir de la observación del proceso normativo anteriormente analizado, se pueden plantear valoraciones acerca de la orientación tomada por el mismo. La principal valoración general a destacar es la creciente y acelerada tendencia hacia la flexibilización o desregulación normativa experimentada en el periodo más reciente (Noviembre de 2008 a la actualidad), que contrasta con la lentitud del proceso precedente (2000 a 2008) marcado por la búsqueda de un marco regulatorio de mayor exigencia en cuanto a las implicaciones territoriales de los campos (concretado, como ya se ha señalado, en el requisito de redacción o revisión de un P.O.T. subregional en el caso de proyectarse áreas residenciales anejas a los campos).

Resulta relevante, desde el punto de vista científico y académico, comparar este relato normativo con la evolución mostrada por el sector de la construcción e inmobiliario en el mismo marco temporal. De esta forma, se constata como los intentos por moderar o encauzar el incremento del número de campos y urbanizaciones asociadas coinciden en el tiempo con la gran coyuntura expansiva de la actividad constructora (el ya conocido como «boom inmobiliario» o «tsunami urbanístico» –García-Bellido, 2005; Fernández y Cruz, 2011–) desde finales del siglo pasado hasta la eclosión de la crisis actual, etapa en la que los espacios del golf se reafirman como uno de los elementos esenciales en la urbanización de nuevos suelos en el litoral andaluz. Sin embargo, es significativa la tardanza de las respuestas normativas frente a la magnitud de los procesos territoriales implicados, de modo que cuando el Decreto 43/2008 ve la luz, la gran oleada constructora y urbanizadora ya se ha detenido.

Paradójicamente, es este contexto de crisis la principal argumentación para el drástico cambio de orientación operado pocos meses después, en el propio 2008 (Ley 1/2008), y culminado con el Decreto 309/2010, a partir del cual se reducen sensiblemente las restricciones de carácter territorial a la proliferación de campos de golf. Ello se sustenta en el planteamiento según el cual la excepcional gravedad de la crisis actual desaconseja el establecimiento de marcos regulatorios restrictivos, que podrían obstaculizar el afloramiento o llegada de flujos inversores.

La Declaración de Interés Autonómico que se les otorga a los Campos de Golf de Interés Turístico supone una decisión cuando menos controvertida. Esta discrecionalidad prima lo sectorial y la velocidad en la obtención de beneficios sobre el debate territorial que emanaría de la planificación subregional o incluso de los Marcos Estratégicos de Ordenación de los Recursos y Actividades Turísticas (figuras de planificación turística a escala comarcal). Este hecho es especialmente grave si lo relacionamos con el contexto actual de la industria turística, donde el éxito competitivo no sólo se basa en la rentabilidad de los establecimientos sino en la propia competitividad de los territorios (Centro Euromediterráneo de Conocimiento, Innovación y Competitividad Turística, 2007).

De todo ello se pueden derivar dos reflexiones de carácter general, que aquí encuentran ejemplificación y demostración en la temática estudiada:

- En primer lugar, el desfase temporal entre los fenómenos territoriales y las normativas relativas a los mismos, explicables ante la complejidad de los procesos y la magnitud de los intereses implicados. A resultas de ello, se constata una vez más como las políticas territoriales no han ejercido en la práctica su preceptivo carácter planificador y propugnador de un modelo territorial considerado óptimo; sino que encuentran su génesis a remolque de los acontecimientos, con el objetivo de paliar sus resultados más negativos en el margen de lo posible desde el punto de vista normativo, político y financiero.
- En segundo lugar, la desregulación aplicada finalmente muestra con nitidez hasta qué punto, en momentos como la crisis actual en los que se agudizan las contradicciones del sistema económico vigente, la actividad normativa se muestra funcional a las necesidades últimas de dicho sistema, atenuando o eliminando exigencias territoriales (en otros ámbitos serán sociales o ambientales) gestadas durante el último ciclo expansivo, cuando dichas exigencias podían ser asumidas y amortizadas en el marco general de crecimiento.

V. CONCLUSIONES

Desde el punto de vista metodológico las series de ortofotografías aéreas constituyen una fuente esencial para el estudio del proceso urbanizador, así como de las principales características de los campos de golf, piezas clave de dicho proceso. Su elevada periodicidad, su alta resolución espacial y su cobertura espacial con características homogéneas y sin discontinuidades del territorio permiten un análisis diacrónico, con un alto grado de detalle y con posibilidades de comparar los diversos ámbitos de la región. La explotación de esta fuente de información ha sido posible gracias a la utilización de los Sistemas de Información Geográfica y, especialmente, la creación, el uso y la explotación de una base de datos georeferenciada. Estos medios han permitido la digitalización de los datos y la organización de los mismos, así como la posterior extracción de indicadores y su representación cartográfica.

La orientación del campo de golf (inmobiliaria, turística o deportiva) va a condicionar la morfología y funcionalidad del mismo desde su propia génesis en el momento del diseño hasta su culminación como producto. De esta forma, si el campo es concebido como elemento integrante de un negocio inmobiliario (rasgo éste que cabe aplicar a la mayor parte de los existentes en Andalucía), el diseño del mismo se verá condicionado por la cantidad y disposición de las viviendas; limitando drásticamente las opciones para conformar una instalación de excelencia turístico-deportiva (priorización de las «vistas hacia el campo» sobre las «vistas desde el campo»). Igualmente, dicha orientación determinará las estrategias de comercialización, gestión y mantenimiento de la instalación, ya que el grueso del beneficio de los campos inmobiliarios se produce en el corto plazo (venta de las viviendas), quedando en un segundo plano de interés la explotación de las actividades deportivas y turísticas, que por su propia naturaleza generan sus beneficios a medio y largo plazo. Sin embargo, precisamente por ello éstas resultan de mayor utilidad para los territorios implicados, dada la superior perdurabilidad de las rentas y empleos creados por dichas actividades.

Los condicionantes citados en relación al diseño y funcionamiento de los campos podrán incidir negativamente en el desarrollo futuro del turismo de golf en las áreas afectadas. Si bien las cifras ofrecidas por esta modalidad son globalmente positivas en los últimos años (Junta de Andalucía, 2012), es igualmente cierto que están emergiendo destinos competidores con precios muy reducidos y campos con calidad media estimable; por lo que una imagen negativa de Andalucía como destino de golf para los segmentos más cualificados de la demanda, derivada de los excesos de saturación constructiva y deficiente diseño de los campos, puede significar una grave amenaza estructural para el desarrollo futuro del sector, en especial para el objetivo de captar los mercados más rentables del mismo.

Los datos y tendencias anteriormente expuestos permiten afirmar que en la etapa precedente ha primado la lógica especulativa inmobiliaria sobre la lógica propiamente empresarial en el negocio del golf (García Lorca, 2007), más centrada ésta en la vertiente turística y deportiva del mismo y de mayor rentabilidad económica y social a medio-largo plazo. Las orientaciones hacia la necesaria primacía del valor turístico de los campos parecían predominar, al menos a nivel declarativo, en el discurso político y normativo que había ido madurando en Andalucía a la luz del rápido incremento de campos en los primeros años del nuevo siglo; sin embargo, el estallido de la crisis ha minimizado este discurso aún incipiente, reduciendo las prevenciones normativas sobre la extensión de usos residenciales en los espacios de golf, y reforzando de facto ante el futuro la posible orientación inmobiliaria de los mismos.

En la actualidad, la orientación preferentemente residencial de la mayor parte de los espacios de golf andaluces coloca a éstos en un contexto crítico similar al del resto de productos inmobiliarios de nuestro entorno, caracterizados por el colapso de la demanda y la acusada depreciación de estos productos. De esta forma, la instrumentalización del golf como elemento del negocio inmobiliario ha incidido en una intensificación del residencialismo de las áreas litorales, orientando el uso de las piezas territoriales de mayor calidad (calidad medible en criterios tales como la proximidad a la costa, el confort climático, la accesibilidad a los grandes ejes de comunicación, o el emplazamiento en posiciones de gran valor paisajístico) hacia una utilización de marcada estacionalidad y limitada productividad económica y social a medio-largo plazo; con un elevado coste de oportunidad al detraer dichas piezas de un posible uso futuro más acorde con su excepcional capital territorial. En definitiva, puede afirmarse que la citada orientación al negocio inmobiliario hace inasumibles los costes ambientales y territoriales del proceso, teniendo en cuenta su escasa rentabilidad económica y social en el largo plazo.

BIBLIOGRAFÍA

- AGARWAL, S. (2005): «Global-local Interactions in English Coastal Resorts: Theoretical Perspectives». *Tourism Geographies*, nº 7 (4), 351-37.
- ARTIGUES, A.A. RULLÁN, O. (2007): «Nuevo modelo de producción residencial y territorio urbano disperso (Mallorca, 1998-2006)». *Scripta Nova - Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, nº 245 (10). Disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24510.htm>.
- BLANQUER D.V. (2002): *El golf, mitos y razones sobre el uso de los recursos naturales*. Valencia. Tirant to Blanch. 358 pp.

- BRAMWELL, B. (2004): «Mass Tourism, Diversification and Sustainability Development in Southern Europe's Coastal Regions» en *Coastal Mass Tourism Diversification and Sustainability Development in Southern Europe* (Bramwell, B., Ed.). Clevedon, Channel View Publications.
- BRITTON, S. (1991): «Tourism, capital and place: towards a critical geography of tourism». *Environment and Planning D: Society and Space*, nº 9, 451-478.
- CENTRO EUROMEDITERRÁNEO DE CONOCIMIENTO, INNOVACIÓN Y FORMACIÓN TURÍSTICA (2007): *El producto turístico de golf en los países del Mediterráneo*. Málaga. Cámara de Málaga. 159 pp.
- CONRADY, R. y BUCH, M. (Eds.) (2007) *Trends and Issues in Global Tourism*. Berlin. Springer.
- DÍAZ, F. y LOURÉS, M.L. (2008): «La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca». *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, nº 155, 77-92.
- DREDGE, D. (2001) «Leisure lifestyles and tourism: socio-cultural, economic and spatial change in Lake Macquarie». *Tourism Geographies*, nº 3(3), 279-299.
- ÉQUIPE MIT (2011): *Tourismes 3. La révolution durable*. Paris. Ed. Belin, Collection Mappemonde. 332 pp.
- ESPEJO MARÍN, C. (2004): «Campos de golf y medio ambiente. Una interacción necesaria». *Cuadernos de Turismo*, nº 14, 67-111.
- ESPEJO MARÍN, C. y CÁNOVES VALIENTE, G. (2011): «Política de usos del agua en los campos de golf en España». *Documents d'Anàlisi Geogràfica*. nº 57/2. 255-277.
- EUROPA PRESS (2007): Campos de golf en Andalucía. Disponible en <http://www.lukor.com/viajes/07010804.htm>.
- EUROPEAN ENVIRONMENTAL AGENCY (2006): *Urban Sprawl in Europe-The ignored Challenge*. Luxemburgo. Office for Official Publications of the European Communities.
- EXCELTUR Y DELOITTE (2005): *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias*. Resumen Ejecutivo. Disponible en <http://exceltur.org/excel01/contenido/portal/index.aspx>.
- FAULKNER, B., MOSCARDO, G. y LAWS, E. (2001): *Tourism in the twenty-first century*. London. Continuum.
- FERNÁNDEZ DURÁN, R. (2006): *El tsunami urbanizador español y mundial*. Bilbao. Editorial Virus. 88 pp.
- FERNÁNDEZ TABALES, A. y CRUZ MAZO E. (2011): «Territorio y actividad constructora: del tsunami a la crisis. Factores explicativos y propuesta de indicadores a escala municipal en Andalucía». *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 56, 79-110.
- GARCÍA BELLIDO, J. (2005) Por una liberalización del paradigma urbanístico español (III): el tsunami urbanístico que arrasará el territorio. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, vol. 37, nº 144, 273-288.
- GARCÍA LORCA, A.M. (2007): «Reflexiones sobre el modelo de turismo de golf en un litoral árido: Almería». *Paralelo 37º*, nº 19, 209-224.
- GOLF BUSINESS COMMUNITY (2012): *Golf Travel Insights 2012*. Disponible en http://www.golfbusinesscommunity.com/article/golf_travel_insights_2012.

- HAMNETT, C. (2009) *The Madness of Mortgage Lenders Housing finance and the financial crisis*. London. King's College.
- HAYS, J.C. y LONGINO, C.F. (2002): «Florida migration in the AHEAD study, 1993-1995: A note on the flight of the oldest retirees». *Research on Aging*, nº 24, 473-483.
- JONES, R. y RANDO, G. (1974) *Golf course development*. Washington. Urban Land Institute. 105 pp.
- JUNTA DE ANDALUCÍA (2007): *Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía* (POTA). Sevilla, Consejería de Obras Públicas y Transportes. Aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de 2006.
- JUNTA DE ANDALUCÍA: Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 27 de febrero de 2008, número 41, p. 9.
- JUNTA DE ANDALUCÍA: Ley 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de procedimientos administrativos. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 11 de diciembre de 2008, número 245, p. 7.
- JUNTA DE ANDALUCÍA: Decreto 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía. Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, 18 de junio de 2010, número 119, p. 9.
- JUNTA DE ANDALUCÍA (2012): Turismo de Golf en Andalucía 2011. Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, Área de Estadística e Investigación de Mercados. 8 p.
- JUNTA DE ANDALUCÍA (2012): *Documento de trabajo sobre turismo deportivo «Turismo, Nuevas Ideas»*. Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, 37 pp. Disponible en <http://www.turismonuevasideas.org/sites/default/files/deportivo.pdf>.
- MAZÓN, T., HUETE, R. y MANTECÓN, A. (2009): *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Barcelona. Icaria. 489 p.
- MAZÓN, T., HUETE, R. y MANTECÓN, A. (2011): *Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial*. Santander. Milrazones. 272 p.
- MUIRHEAD, D. y RANDO G. (1994): *Golf course development and real estate*. Washington. Urban Land Institute. 192 p.
- MULVIHILL, D. et al. (2001): *Golf course development in residential communities*. Washington. Urban Land Institute. 303 p.
- NAREDO, J.M. y MONTIEL, A. (2011): *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Barcelona. Icaria. 176 p.
- NAVARRO JURADO, E. (2006): «Proceso de crecimiento e intensificación de usos en los destinos turísticos consolidados» en *Turismo y cambio territorial: ¿closures, aceleración, desbordamiento?* (Lacosta Aragüés, A.J., Ed.). Zaragoza. Prensas Universitarias de Zaragoza, 319-350. Recoge los contenidos presentados al IX Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación en Zaragoza de 2004.
- OJEDA ZÚJAR, J. y VILLAR LAMA A. (2007): «Evolución del suelo urbano/alterado en el litoral de Andalucía (España) 1998-2002». *Geofocus Revista Internacional de Ciencia y Tecnología de la Información Geográfica*, nº 7, 73-99.
- PHILLIPS, P. (1986): *Developing with recreational amenities: Golf, Tennis, Skiing and Marinas*. Washington. Urban Land Institute. 257 p.

- PALAN, R., MURPHY, R. y CHAVAGNEUX, C. (2010): *Tax Havens: How Globalization Really Works*. New York. Cornell University Press. 270 p.
- PONCE SÁNCHEZ, M.D. y ESPEJO MARÍN, C. (2009): «La percepción de los resorts en la Región de Murcia a través de la prensa» en *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial* (Mazón, T. Huete, R. y Mantecón, A., Eds.). Barcelona. Icaria. 439-450.
- PRIEGO DE MONTIANO, R., GÓMEZ-LAMA, M., RECIO, J.M. (2006): *El golf y su entorno en Andalucía*. Andalucía. Cajamar y Real Federación de Golf de Andalucía. 550 p.
- REAL FEDERACIÓN ANDALUZA DE GOLF (2012): Datos sobre campos. <http://www.fga.org/es>.
- REAL FEDERACIÓN ESPAÑOLA DE GOLF (2012): Datos sobre campos. www.rfegolf.es.
- REQUEJO J. (2007): «Turistas: del concepto legal a la compleja realidad actual del panorama español». *Estudios Turísticos*, nº 172-173, 147-156.
- RICO A.M. (2007): Tipologías de consumo de agua en abastecimientos urbano-turísticos de la Comunidad Valenciana. *Investigaciones Geográficas*, nº 42, 5-34.
- SANTOS PAVÓN, E.L. (2008): *El desarrollo turístico del litoral de Huelva: factores, procesos y conflictos territoriales en un espacio turístico emergente*. Sevilla, España. Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de la Junta de Andalucía.
- SCHULTZ, T. y WALTERT, F. (2009): «How local landscape resources affect property prices: Evidence from a hedonic pricing model» en *Conferencia Internacional en Economías del Paisaje* (European Consortium for Landscape Economics y Universidad de Viena-BOKU). Viena. Universidad de Viena. 314-327.
- STEVENSON, S. y YOUNG, J. (2006) «Comportamiento especulativo en los mercados de la vivienda: Una perspectiva internacional». *Papeles de Economía Española*, nº 109, 14-26.
- TORRES BERNIER, E. y NAVARRRO JURADO, E. (2007): «La congestión urbanística como factor reductor de la calidad turística y de vida en los destinos maduros». *Estudios Turísticos*, nº 172-173, 193-199.
- VERA, F. (2005): «El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación». *Papers de Turisme*, nº 37-38, 95-114.
- VERA, J.F. (2006): Agua y modelos de desarrollo turístico: la necesidad de nuevos criterios para la gestión de los recursos. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, nº 42, 155-178.
- VERA, J.F. y RODRÍGUEZ I. (2010): «Tourism strategies for the renovation of mature coastal destinations in Spain» en *Sustainable Tourism IV* (Brebbia C.A. y Pineda F.D., Eds.). Southampton. WITT Press. 21-34.
- VERA, J.F., LÓPEZ PALOMEQUE, F., MARCHENA, M. y ANTÓN, S. (2011): *Análisis territorial del turismo*. Barcelona. Ariel, 479 p.
- VILLAR LAMA, A. (2012): *Territorio, turismo y paisaje: El proceso de urbanización en el litoral de Andalucía. El papel de los campos de golf*. Sevilla. Junta de Andalucía. 581 p.
- WALTERS, W.H. (2002): «Later-Life Migration in the United States: A Review of Recent Research». *Journal of Planning Literature*, nº 17(1), 37-66.
- WARNES, A.M., y WILLIAMS, A. (2006): «Older Migrants in Europe: A New Focus for Migration Studies». *Journal of Ethnic and Migration Studies*, nº 32(8), 1.257-1.281.
- WILLIAMS, A. y HALL, M (2000): «Tourism and migration: new relationships between production and consumption». *Tourism Geographies*, nº 2 (1), 5-27.