

Impacto de los campos de golf en Levante

J. R. NAVARRO VERA (1) & A. ORTUÑO PADILLA (2)

(1) Catedrático de Universidad

(2) Colaborador. Área de Urbanística y Ordenación del Territorio. Universidad de Alicante

RESUMEN: Ante el espectacular incremento de propuestas de campos de golf y operaciones residenciales vinculadas a ellos en las Comunidades valenciana y murciana, cerca de 200, en este artículo se plantean las distintas tipologías existentes de campos de golf según variables de localización, morfología y gestión, así como el impacto que genera el desarrollo de cada una de estas operaciones, que comprende: variables territoriales; ecológicas (entre otras, los relacionados con la gestión de los recursos hídricos y los residuos); inducidas por la movilidad de los residentes, hospedados y jugadores del golf; cohesión social, etc.

DESCRIPTORES: Transformación del territorio. Abastecimiento de agua. Movilidad urbana. Turismo. Valencia (Comunidad Autónoma). Murcia (Región).

1. Oportunidad del estudio

En la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia existían, en junio de 2006, 31 campos de golf en funcionamiento. En la actualidad se encuentran en fase de construcción, aprobación o proyecto más de 170 operaciones, la inmensa mayoría de golf-residencial con una capacidad próxima a 800.000 viviendas (FIG. 1). Esta ingente cifra hace preciso un análisis de las consecuencias territoriales, económicas, sociales y ambientales que supone la implantación en el territorio de una operación de esta índole. Sin embargo, para efectuar ese análisis, en primer lugar, conviene determinar las tipologías de campos de golf que se pueden distinguir pues, como se verá a lo largo de este artículo, la incidencia de estas operaciones varía según esa caracterización.

La cuestión, por tanto, será establecer esas tipologías de campos de golf que permitan conocer cuál es la incidencia sobre el territorio desde las variables citadas en función del tipo de campo de golf y operación vinculada, de forma que permita a los agentes sociales disponer de una aproximación a las consecuencias que la implantación de una de estas operaciones puede generar en el territorio considerado.

El desarrollo de este estudio se ha enmarcado en un convenio de investigación entre la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente y el Área de Urbanística y Ordenación del Territorio (Departamento de Geografía Humana) de la Universidad de Alicante con la finalidad de describir, interpretar y diagnosticar las transformaciones territoriales y los efectos de ese modelo de pro-

Recibido: 27.11.2008; Revisado: 20.02.2009
e-mail: jose.navarro@ua.es

Los autores quieren agradecer, a los evaluadores anónimos de la Revista sus valiosos comentarios y sugerencias.

En los resultados de la investigación que se recogen en este texto han colaborado muy activamente los profesores: Pablo Martí, M^a. Cristina García, Ignacio Martínez Ridruejo, Paloma Taltavull, José Antonio Larrosa, José Emilio Martínez, Carlos Gómez, José Ramón González, Vicente Gozávez, Alejandro Grindlay y Santiago González-

Varas. Así mismo, como becarios cabría destacar a Esther Bernabeu, Xavier Amat, Ariadna Morales, José Vicente García, José Carlos Gómez, Jaime Martínez, Francisco Megías, Eva Ortiz y Pedro Blázquez.

Por último, los autores quieren agradecer la colaboración y supervisión de los trabajos realizados al Gabinete Técnico de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad y al Grupo de Análisis Económico del Agua, especialmente a D^a. Margarita Ortega Delgado, D. Carlos Nogueira Miguelsanz y D^a. Josefina Maestu Unturbe.

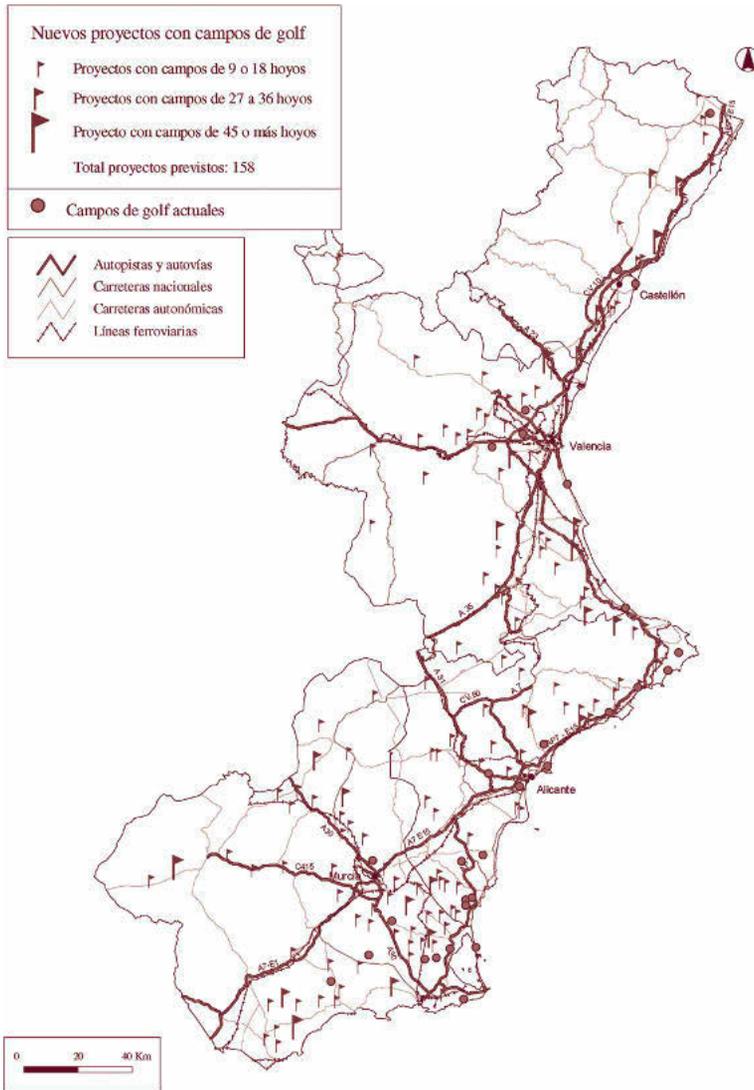


FIG. 1/ Nuevos proyectos de operaciones residenciales asociadas a campos de golf

Fuente: Elaboración propia a partir de documentos de planeamiento, publicidad de las empresas promotoras y prensa

ducción de suelo. El artículo que se presenta es una síntesis de los resultados de la investigación que se estiman de mayor relevancia.

2. Modelo territorial

Antes de iniciar el análisis del impacto de la implantación de estas operaciones, conviene estudiar las tipologías de campos de golf existentes, su nacimiento y evolución durante las últimas décadas, para después pasar a describir las causas del espectacular incremento de su número en los últimos años, su localización en el territorio, la tipología dominante, etc.

Si se estudia la evolución del emplazamiento de los campos de golf, se detectan dos fases o generaciones en el territorio de este estudio según sean los fenómenos que lo explican y las características implícitas de cada actuación.

Los campos de golf construidos desde 1960 hasta la actualidad en la Comunidad Valenciana y en la Región de Murcia son el resultado de la introducción del golf como oferta complementaria del turismo pero también los derivados de la extensión de una nueva práctica deportiva. La localización costera y en el entorno de las Áreas Metropolitanas de las principales ciudades es recurrente en la mayoría de

los campos construidos desde la década de los sesenta/setenta. Se trata de campos mayoritariamente de gestión privada (tanto comercial como de socios) vinculados a complejos residenciales aunque también aparecen algunos de gestión pública, exentos o con resort hoteleros asociados (Figs. 2 y 3).

Sin embargo, los campos de golf previstos se caracterizan por su homogeneidad tipológica, pues la práctica totalidad están vinculados a operaciones residenciales, sin perjuicio en algunos casos de resort hoteleros adicionales, no detectándose en ninguno de los casi doscientos la posibilidad de la gestión pública. Además, su localización ya no responde a una ubicación preferente en la línea de costa, sino que se difunden por buena parte del territorio del interior

siguiendo los principales ejes de comunicación por carretera. Las causas de este fenómeno se podrían resumir en las siguientes:

1. Accesibilidad a aeropuertos. El auge de las compañías aéreas de bajo coste ha permitido que la relación tradicional centro-periferia en las Áreas Metropolitanas merced al vehículo privado y el transporte público metropolitano, haya dado paso a una nueva relación centro-periferia, en que la primera se refiere al Centro de Europa y la segunda, en el caso de estudio, a esta zona de Levante.
2. Rentabilidad del suelo. Si se analizan los beneficios por hectárea de los cultivos hegemonicos en sendas Comunidades Autónomas se advierte que los campos de golf

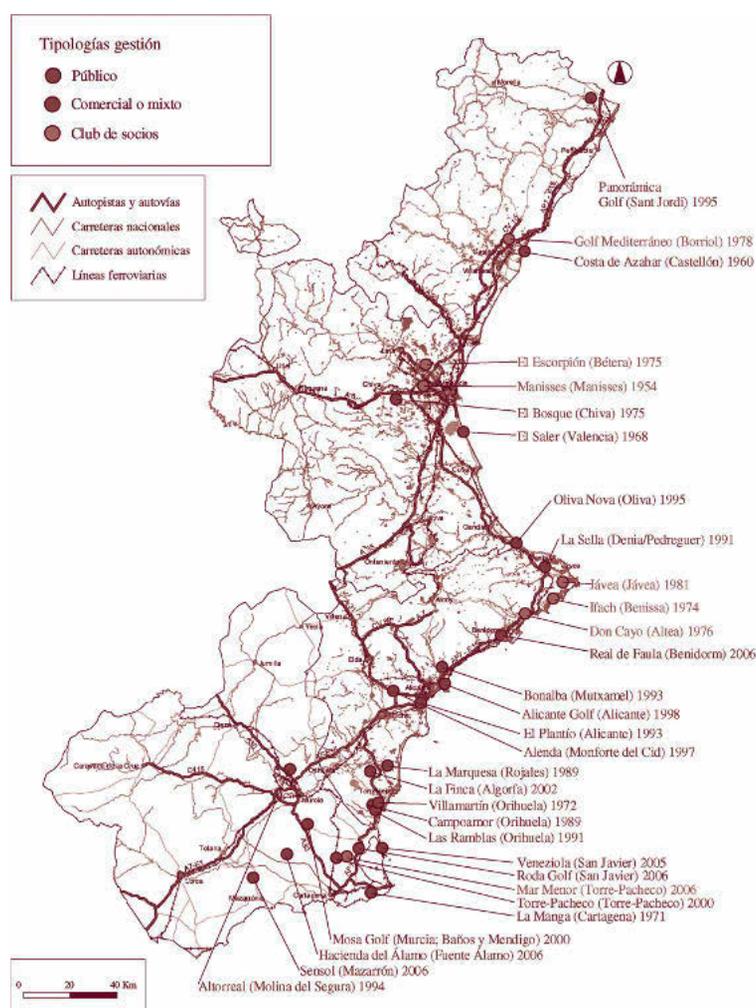


Fig. 2/ Tipologías de campos de golf según la variable gestión

Fuente: Elaboración propia, Federación de Golf de la Comunidad Valenciana y Federación de Golf de la Región de Murcia

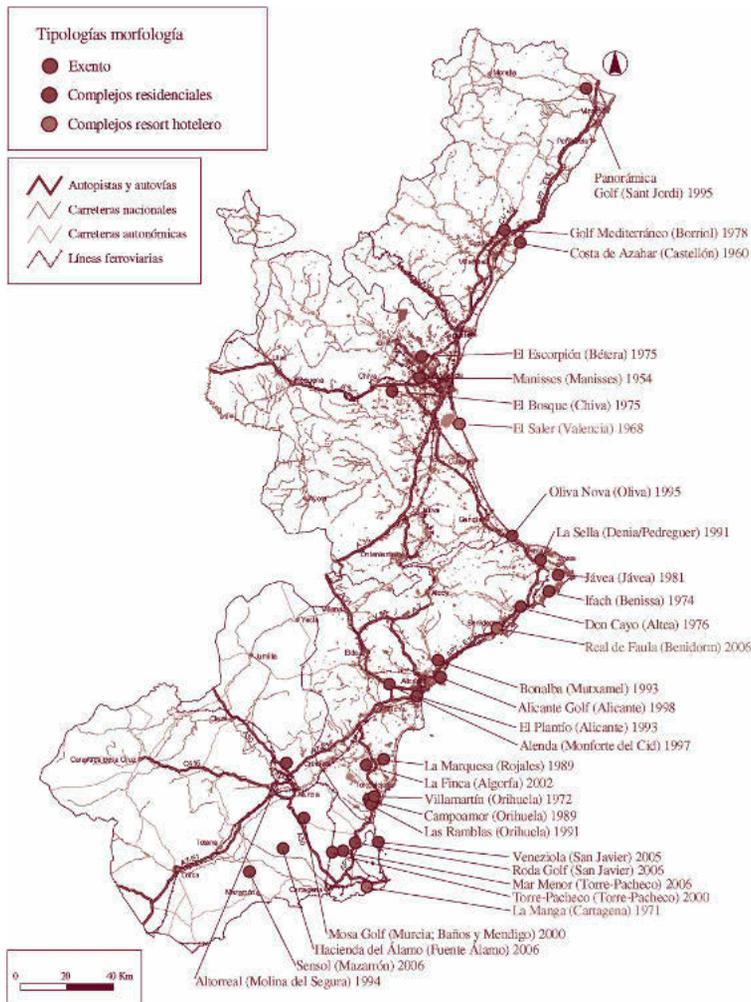


FIG. 3/ Tipologías de campos de golf según la operación vinculada

Fuente: Elaboración propia, Federación de Golf de la Comunidad Valenciana y Federación de Golf de la Región de Murcia

son mucho más rentables que estos cultivos, a excepción de los cultivos hortícolas bajo plástico, cuya rentabilidad es similar, y las flores y plantas ornamentales, que alcanzan una rentabilidad muy superior a los campos de golf (FIG. 4). Así, observando la localización de campos de golf en el Campo de Cartagena se aprecia cómo éstos bordean la zona de cultivo de regadíos intensivos, es decir, que el emplazamiento no es aleatorio sino que responde claramente a una estrategia de mercado (FIG. 5).

3. Proximidad a otros campos de golf. El habitual emplazamiento de campos de golf durante la segunda mitad del siglo XX se correspondía con las pautas de localización en base al establecimiento de áreas de influencias que, los franceses cifran, para una

ratio de 38 jugadores por cada mil habitantes, en 120.000 habitantes en un radio de 30 minutos (DESSE, 1994). Por el contrario, las nuevas propuestas de localización surgen muy próximas entre sí, como "cluster golfísticos", y responden a las demandas de los jugadores que prefieren hacer recorridos por distintos campos de golf próximos para lo cual, una misma promotora oferta numerosos campos de golf con viviendas con derecho a jugar en cualquiera de estas instalaciones deportivas. En realidad, estos "trail" nacieron en Estados Unidos en los años ochenta en el estado de Alabama con el *Trent Jones Golf Trail* con doce campos. Sin embargo, a diferencia de los detectados en levante, los americanos suelen estar vinculados a resorts hoteleros.

FIG. 4/ Rentabilidad de los cultivos predominantes en la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia y de los campos de golf (€/ha).

	Beneficio €/ha	
Media campos de golf 18 hoyos estudiados. C. Valenciana y Región de Murcia	52.184	
Comunidad Valenciana	Arroz	1.004
	Flores y plantas ornamentales	240.000
	Patata	5.574
	Cítricos	2.557
	Uva de mesa embolsada regadío	2.090
	Uva de mesa secano	
	Vitigno vinificación	514
	Olivar secano	112
	Níspero	1.469
	Región de Murcia	Pimiento. California invernadero
Tomate invernadero		
Tomate aire libre		
Lechuga iceberg		4.291
Patata Media. Estación		
Albaricoque		2.960
Melocotón		

Fuente: Elaboración propia a partir del Grupo de Análisis Económico del Ministerio de Medio Ambiente y Consejo Económico y Social de la Región de Murcia.

4. La búsqueda de rentabilidad en el negocio inmobiliario. Además de los factores anteriormente explicados, la práctica saturación de la primera línea costera provoca que los agentes privados busquen estrategias para mantener los márgenes de rentabilidad que

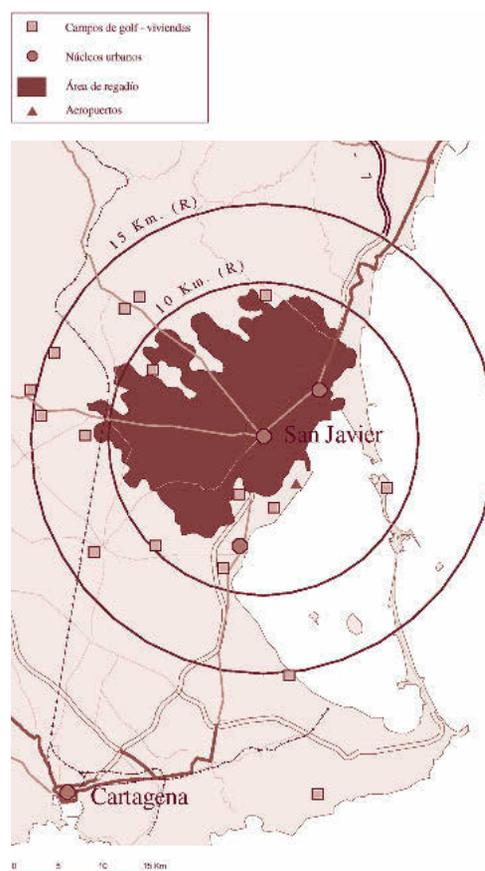


FIG. 5/ Localización de los campos de golf en el Campo de Cartagena

Fuente: Elaboración propia

les proporcionaban las localizaciones en el litoral. De este modo, se constata un incremento del valor de las parcelas y viviendas a medida que están emplazadas más próximas al "green" (FIG. 6). Si a este factor se añade el hecho de que todos los

FIG. 6/ Revalorización de parcelas y viviendas según su localización relativa al campo de golf

Denominación	Definición	% revalorización parcela	% revalorización vivienda
Sitio interior	Parcelas y viviendas ubicadas en el interior de una comunidad con golf, pero sin vistas al mismo.	10 %	5 %
Vistas golf	Id. pero con vistas al campo de golf.	25 %	15 %
Frente de calle	Parcelas o viviendas que se encuentran en primera línea de un <i>fairway</i> .	40 %	25 %
Frente privilegio	Parcelas o viviendas que se encuentran en primera línea de <i>greenes</i> , lagos u otra instalación deseable del campo de golf.	100 %	50 %

Fuente: Aymerich, (2005)

campos seleccionados tienen cubierta su oferta de juego, se concluye que efectivamente es la operación inmobiliaria la que necesita al campo de golf y no al revés.

Este modelo de producción de suelo que configuran sobre el territorio las operaciones de golf-residencial lo denominaríamos Archipiélago Residencial Difuso, y se define como: grandes piezas residenciales aisladas de superficie comprendida entre 180 y 280 hectáreas, incluido el campo de golf, que normalmente es de 18 hoyos y 50 hectáreas de superficie, con capacidades de vivienda entre 2.500 y 3.500, y densidades residenciales en torno a 15-25 viviendas/ha. Los sectores son concebidos como Ciudades Privadas, con un cierto nivel de autonomía.

3. Las consecuencias desde el punto de vista de la gestión del agua y de los residuos, la movilidad, la cohesión social y la actividad turística

En este apartado se pretende hacer un breve repaso a las consecuencias ambientales, sociales y económicas que conlleva el desarrollo de estas operaciones en función de las distintas tipologías mencionadas.

3.1. La gestión del agua

El consumo de agua medio anual por hectárea en un campo de golf se encuentra entre los 7.000 y los 8.000 m³, siendo el consumo medio total (bajo una superficie total media de un campo de 18 hoyos de 50 ha), de unos 350.000-400.000 m³. El agua de riego procede mayoritariamente de la depuración de aguas con tratamiento terciario, aproximándose el consumo a las necesidades teóricas tanto más cuanto mayor es el desequilibrio hídrico en la cuenca (Región de Murcia y centro de la provincia de Alicante frente a la zona norte de la provincia alicantina), con lo que la eficiencia en el riego es muy elevada en términos generales. En todo caso, cabe destacar que el consumo por hectárea en el campo de gestión pública de Torre-Pacheco (Murcia) es del orden del doble frente a los campos de gestión privada.

El consumo anteriormente referido por hectárea es superior al correspondiente para cultivos del entorno, como patata, viñedo, cítricos, lechuga, albaricoque y melocotón, y del mismo

orden o ligeramente inferior en relación a los cultivos hortalizas bajo plástico, nísperos, y flores y plantas ornamentales.

Teniendo presente que el empleo directo medio de un campo de golf de 18 hoyos se encuentra alrededor de 40, el empleo por cada 10.000 m³ de agua consumida se sitúa en más de 120, mientras que en los cultivos tradicionales es aproximadamente la mitad, en los cultivos bajo plástico del mismo orden, y superior en las flores y plantas ornamentales.

Los beneficios y VAB (valor añadido bruto) por cada mil metros cúbicos de agua consumida en un campo de golf ascienden a unos 8.000 € y unos 12.000 € respectivamente siendo, de nuevo, varias veces superiores a los obtenidos en los cultivos tradicionales, del orden del doble a los obtenidos en los cultivos bajo plástico, pero claramente inferiores a los obtenidos en el cultivo de flores y plantas ornamentales.

En cuanto a la autosuficiencia del consumo de agua de riego del campo de golf mediante la reutilización de aguas procedentes del complejo golf-residencial, tras obtener una ocupación media anual del complejo residencial del orden del 30% de las viviendas construidas en varias operaciones consolidadas, una ocupación por vivienda del orden de 2,2 residentes, y un consumo por vivienda y día de unos 1.200 l bajo la tipología edificatoria dominante (vivienda unifamiliar con jardín y piscina) (Rico, En prensa), lo que equivale aproximadamente a un volumen de efluentes del 1.000 l, se necesitarían alrededor de 3.000 viviendas construidas, o bien, unas 1.000 ocupadas permanentemente para garantizar esa autosuficiencia. En cualquier caso, esta cifra no se ha de mal interpretar, pues para tomar decisiones acerca del tipo de operación más conveniente en un determinado espacio, es el conjunto de factores que en este ensayo se esbozan los que se deberán analizar y valorar con rigor.

Finalmente, y relacionado con el consumo de agua, se ha llevado a cabo una aproximación al consumo de agua previsto de consolidarse las propuestas de campos de golf y las operaciones vinculadas mencionadas al principio de este artículo. A ese consumo estimado, habría que añadirle el derivado del mantenimiento de zonas verdes, jardines, etc. pero también el correspondiente a los equipamientos necesarios bajo la hipótesis de consolidación de esas operaciones y el inducido procedente de las actividades comerciales y otros servicios que demandarán esos habitantes.

Los resultados del incremento del consumo de agua urbano por Sistemas de Explotación en relación al consumo urbano actual del propio Sistema de Explotación (FIGS. 7 y 8) indican que los mayores aumentos se producirán en el Sistema del Segura con cerca de 90 hm³ anuales, seguido muy de lejos por Vinalopó-Alacantí, con unos 20 hm³, precisamente en aquellos Sistemas en los que, según las proyecciones de los respectivos Planes Hidrológicos (MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, 1998) aparecen los mayores desequilibrios hídricos en la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia.

También es de resaltar de cara a la planificación hidrológica en general, el hecho de que el consumo en viviendas y hoteles en este tipo de operaciones supone cerca de dos tercios del consumo total; el correspondiente a equipamientos y actividades que demanda e induce esta nueva población supone algo más de un quince por ciento del total y la quinta parte restante se debe a otros usos no domésticos.

3.2. La gestión de los residuos

Con carácter general, uno de los efectos ambientales que padecen los municipios que acogen una operación golf-residencial se debe

a la generación de residuos que se inicia en el periodo de construcción y continúa en la explotación del campo de golf y la vida cotidiana de los habitantes de las viviendas asociadas a la operación.

Así, en relación a la generación de residuos durante la construcción, aplicando el estándar de 120 kg/m² construido (MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, 2007) a una operación tipo de 4.000 viviendas (como la del campo de Sensol en Mazarrón, y del tamaño medio de las futuras operaciones golf-residencial previstas), la generación de residuos de construcción estaría en torno a las 50.000 toneladas.

En cuanto a la generación de residuos domésticos en los complejos golf-residencial, una vez construidas y habitadas las viviendas (bajo una ocupación media anual del 30% en operaciones consolidadas, lo que equivale a unas 1.000 viviendas ocupadas de 4.000 construidas), ascenderán para el conjunto del sector a unas 3,5 t/día (1,4 kg/habitante y día).

En todo caso, la gestión de residuos en un complejo de golf-residencial presenta los siguientes aspectos diferenciales con respecto al modelo de desarrollo de la llamada ciudad compacta:

Fig. 7/ Estimación de demanda futura urbana (Hm³/año) por Sistemas de Explotación en el ámbito de la Comunidad Valenciana y Región de Murcia de consolidarse los campos de golf y operaciones vinculadas previstas suponiendo una ocupación media anual de las viviendas y de los hoteles del 30% y 80% respectivamente.

Sistema de Explotación	Residentes, inquilinos y hospedados	Equipamientos (sanitarios, sociales y educativos)	Actividades comerciales y de restauración	Usos no domésticos	TOTAL
Cenia – Maestrazgo	9,48	0,55	1,99	3,00	15,02
Mijares –Plana de Castellón	9,44	0,58	2,10	3,03	15,14
Palancia y Los Valles	1,30	0,03	0,27	0,40	2,00
Turia	9,26	0,56	2,06	2,97	14,85
Júcar	10,59	0,65	2,29	3,38	16,91
Serpis	1,60	0,03	0,31	0,49	2,43
Marina Alta	4,89	0,30	1,16	1,59	7,93
Marina Baja	1,76	0,03	0,44	0,56	2,79
Vinalopó – Alacantí	12,83	0,81	2,90	4,13	20,67
Segura	55,91	3,48	10,82	17,55	87,76
TOTAL	117,06	7,02	24,32	37,10	185,51

Fuente: Elaboración propia y Planes Hidrológicos de las cuencas del Júcar y del Segura

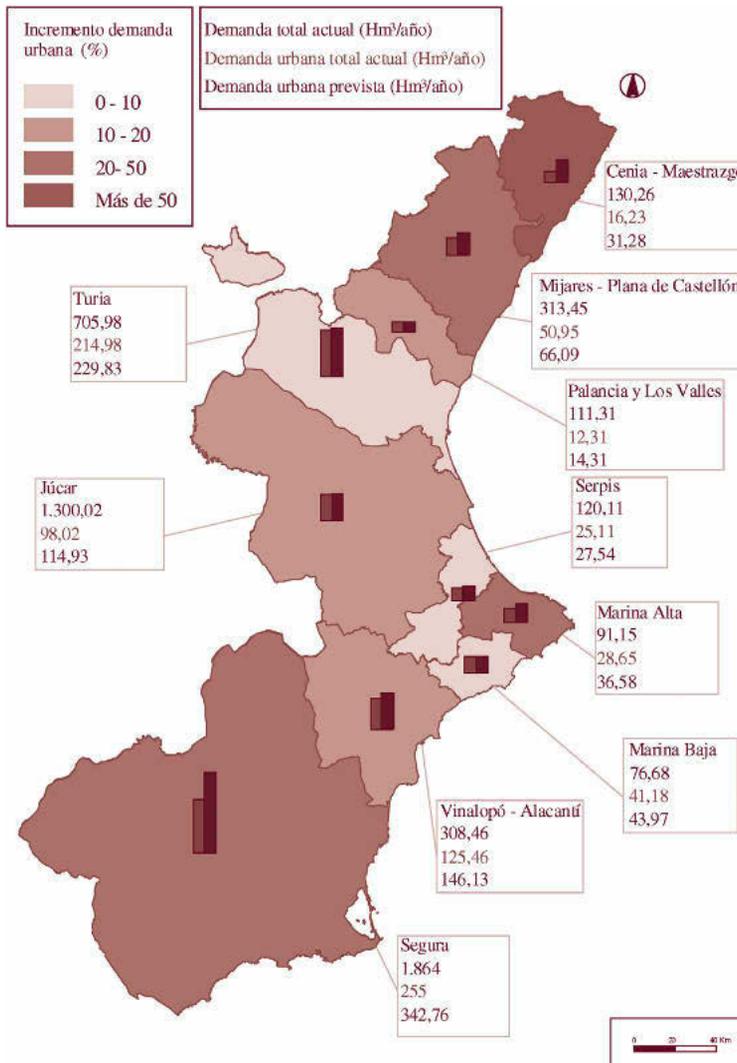


FIG. 8/ Incremento de demanda hídrica generada por las nuevas operaciones de golf-residencial según Sistemas de Explotación

Fuente: Elaboración propia, Planes Hidrológicos de las cuencas del Júcar y del Segura, e INE (2007)

1. La generación de residuos de construcción y demolición en la fase de construcción e implantación sobrepasa con creces la capacidad de gestión, muchas veces inexistente o deficiente, de los municipios, generando problemas ambientales que afectan a la calidad del paisaje.
2. Las distancias a los núcleos principales suelen ser grandes, lo que complica la gestión de determinados servicios urbanos, especialmente aquellos relacionados con la recogida de residuos urbanos.
3. El carácter de los modelos residenciales dispersos presupone una utilización mayor

del vehículo privado en los desplazamientos y una dependencia mayor de los residentes respecto a las compras en grandes superficies comerciales, lo que incrementa la importancia de los envases en los residuos producidos.

Por último, en relación con la generación de residuos y tratamiento posterior de los mismos en los campos de golf estudiados, los residuos de poda se sitúan en 0,0126 m³/m², mientras que la periodicidad de la siega, se realiza 2'67 veces/semana en verano, y 1'89 veces/semana en invierno.

3.3. Las consecuencias sobre la movilidad

El análisis de la movilidad mediante encuestas a residentes y jugadores de campos golf de distintas tipologías —residencial, resort-hoteler y exento— reveló que:

1. En los campos de golf-residencial de baja densidad (alrededor de 20 viviendas/ha bruta residencial) el número de desplazamientos por persona y día laboral es mucho menor (entre 1,15 y 1,3) que en la ciudad compacta tradicional (entre 2,2 y 2,5). Sin embargo, puesto que la práctica totalidad de estos viajes son mecanizados (del orden del 95%), el número de viajes mecanizados es similar en ambos modelos de desarrollo. El menor número de desplazamientos totales parece relacionarse con una mayor coordinación de las actividades a realizar en un único desplazamiento ya que prácticamente cualquier desplazamiento supone utilizar el coche a diferencia de lo que ocurre en la ciudad compacta.
2. En todo caso, y a pesar de la baja densidad residencial, los campos insertos en la trama urbana de la ciudad tradicional disponen de líneas de transporte público que hacen que los de motivo estudios puedan ser utilizados por estos residentes. Por el contrario, en operaciones segregadas, el transporte público es casi marginal.
3. En complejos de golf residenciales, con unas 4.000 viviendas construidas como se estiman de media en las operaciones previstas para los próximos años, el número desplazamientos diarios motorizados generados por los residentes, bajo un tercio de ocupación media anual, asciende a alrededor de 4.000, mientras que el correspondiente al campo de golf como instalación deportiva (jugadores externos a la urbanización y empleados) se encuentra en torno a 200. Ello quiere decir que es la operación vinculada al campo de golf la que induce el mayor impacto en la movilidad, mientras los generados por el campo de golf no tienen un peso relevante.
4. En cuanto al modo de transporte utilizado por los jugadores, en los campos con resort hoteleros, donde el transporte público puede ser competitivo, el 70% de los jugadores lo hacen en vehículo privado o en taxi, un 10% en transporte público y el 20% a pie (los hospedados en el resort hotelero), mientras que en los campos exentos el 100% lo hacen en coche.

5. Por último, cabe señalar que el índice de motorización (automóviles/vivienda) de los residentes para el conjunto de operaciones golf-residencial es de 1,52. Tomando el valor de 2,2 ocupantes/vivienda, se obtiene un valor de 700 turismos por cada 1.000 habitantes. Esta cifra resulta muy superior a la de ciudades medias (población alrededor de 35.000 habitantes) compactas del entorno, con alrededor de 400 turismos por cada 1.000 habitantes, pero también de capitales como Alicante (458/1.000), Valencia (475/1.000) o Murcia (394/1.000) (LA CAIXA, 2008). Esto refrenda la gran dependencia del vehículo privado de los residentes en estas operaciones de baja densidad bruta residencial.

3.4. Las consecuencias sobre la cohesión social

Como se avanzó, el Archipiélago Residencial Difuso muestra una modalidad de las *Gated Communities*, asentamientos fundados en la seguridad privada, en la exclusión social y en una gobernanza privada que en conjunto dan la espalda, social y espacialmente, al conjunto de la ciudad y el territorio donde se implantan, favorecido por su localización aislada y muy segregada del núcleo del municipio en que se localiza.

Las mayores operaciones actualmente en marcha en el área objeto del trabajo tienen a la seguridad como un ingrediente muy relevante de la promoción. De hecho, los sectores se aíslan del exterior mediante cercas u otros medios, y los accesos, uno o dos, están controlados (FIG. 9).

Teniendo presente que casi el 60% de los residentes en estos complejos son inmigrantes europeos, el binomio inmigración-exclusión social que se da en las ciudades con los inmigrantes de países empobrecidos, aparece en torno a los nuevos asentamientos pero con la diferencia de que, en éstos, la exclusión y aislamiento en los ghettos residenciales se busca voluntariamente. Los “otros” no son los inmigrantes pobres como ocurre en las ciudades, sino los habitantes del lugar que los acoge.

En este apartado sobre cohesión social también cabe referirse a la tipología de los campos de golf según la gestión, pública o privada (comercial o de socios). Así, en el campo público estudiado de Torre-Pacheco (Murcia), el precio del “*green fee*” es de 22 €, mientras

Masterplan



FIG. 9/ Operación golf-residencial aislada y cerrada. Está perfectamente grafiada la valla perimetral

Fuente: Publicidad de la empresa promotora de la operación

que en los campos comerciales este precio se encuentra entre los 65 y 85 €. Por su parte, para jugar en los campos privados de socios es preciso pagar una cuota inicial que, en el campo de El Escorpión (Valencia) rebasa los 30.000 €, con lo que queda claramente restringido el perfil del socio y, con éste, del jugador.

Volviendo al caso de Torre-Pacheco, núcleo de población inferior a los 30.000 habitantes según el Padrón Municipal de 2006 (INE, 2008), en el campo existen más de 1.000 socios, los cuales son la mayoría residentes de Torre-Pacheco y la lista de espera supera los cien pues la capacidad del campo ha sido sobrepasada. Estas cifras indican la popularidad de la práctica del golf en esta localidad pues, si la ratio de jugadores por cada mil habitantes en la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia es de unos 5, en el municipio de Torre-Pacheco, se encuentra alrededor de los 35, y ello con las limitaciones de capacidad señalada, cifra del mismo orden que la alcanzada en Francia, 38 jugadores por cada mil habitantes.

3.5. El perfil del jugador de golf, el residente u hospedado en un complejo y las implicaciones sobre el mercado turístico

En este apartado se resumen los resultados obtenidos de las encuestas realizadas a jugadores y residentes de los campos de golf seleccionados acerca de su perfil socioeconómico, motivaciones y preferencias relacionadas con la actividad turística, etc.

3.5.1. Perfil de los jugadores no residentes en el complejo

- La edad media se encuentra alrededor de los 53 años y más del 80% son hombres.
- Para el 70% de los encuestados su residencia principal se encuentra en un municipio de la misma provincia, y más de un 20% la tienen en el extranjero.
- El 50% de los jugadores son jubilados, y más de la mitad de los jugadores son profesionales y/o directivos.

- El 45% se encuentra de vacaciones (menos de tres meses de estancia en la zona) y el resto son residentes en el entorno del campo.
- En cuanto a las motivaciones de los jugadores que se encuentran de vacaciones:
- Tener una vivienda en el entorno no es un argumento fundamental para la mitad de los encuestados, en cambio sí lo es para un tercio de ellos.
- El clima es fundamental o importante para más del 85%.
- La accesibilidad es fundamental o importante para unos dos tercios de los jugadores.
- La calidad de la oferta turística es fundamental o importante para la mitad de los jugadores, y media para casi un tercio.
- La cantidad y variedad de campos de golf es fundamental o importante para el 60% de los jugadores.
- Para el 60% la motivación principal de sus vacaciones en la zona ha sido jugar al golf.

Para finalizar con la caracterización de los jugadores vacacionales:

- Para un 20% de los encuestados, los meses preferidos para viajar son abril y mayo, seguidos de marzo, septiembre y octubre para el 10%. Se puede afirmar, por consiguiente, que la demanda está distribuida a lo largo del año con una cierta regularidad.
- Un tercio de estos jugadores juega en un sólo campo de golf, otro tercio en dos campos de golf, un 15% en tres y un 11% en más de cuatro campos.
- En relación al interés mostrado sobre las principales actividades a realizar durante su estancia en la zona, las actividades al aire libre ocupan el mayor interés, seguidas de la gastronomía, las visitas turísticas, las salidas nocturnas y, por último, las compras.
- En cuanto a la modalidad de alojamiento de estos jugadores: el 33%, 22% y 17% lo hacen en vivienda propia, familiar y de alquiler respectivamente, mientras el 16% en hoteles, y el 9% en otros. Específicamente, de los alojados en hoteles, más del 70% se hospedaron en hoteles de cinco estrellas —más del 20%— y cuatro estrellas —el 50%—.

El modo hospedaje así como la tipología de operación vinculada al campo de golf, desde el

punto de vista de la creación de la riqueza resulta de gran importancia, ya que se demuestra que el VAB por plaza turística es mucho mayor cuando la plaza pertenece a la oferta reglada que a la residencial (DELOITTE & EX-CELTUR, 2005).

Análogamente, en relación a la generación de empleo, se estima que en un complejo residencial de mil viviendas construidas bajo una ocupación de las viviendas de un tercio de media anual, el empleo local asciende a unas 75 personas. Por su parte, para una oferta de dos mil plazas hoteleras (equivalente a las mil viviendas pues en éstas hay que considerar como mínimo dos residentes en cada vivienda) y una ocupación media anual del 50%¹ es de unas 330 personas, es decir, más de cuatro veces superior².

3.5.2. Perfil de los propietarios de una vivienda en el complejo

- La edad media se encuentra en los 52 años aunque la desviación típica es de 14.
- El 43% de los propietarios están jubilados mientras que casi el 50% son activos. De estos últimos, el 47% son profesionales y directivos.
- El 35% de los propietarios de una vivienda en un complejo golf-residencial tiene más de 60 años y, de ellos, un 20% supera los 65.
- En cuanto a la nacionalidad de los propietarios de una vivienda en un complejo golf-residencial: el 60% son extranjeros, de los cuales, dos tercios proceden del Reino Unido, y más del 20% proceden de Alemania y Holanda.

En relación a los factores de compra de la vivienda:

- Para casi el 47% ha sido determinante la existencia de un campo de golf para comprar la vivienda.
- El entorno paisajístico del complejo del campo de golf es muy valorado por el 80% de los propietarios.
- La existencia de viviendas de familiares y/o amigos es irrelevante para más del 60%.
- La existencia de dotaciones comerciales y servicios en la urbanización es importante o

¹ En la Comunidad Valenciana asciende al (57,78%) y en la Región de Murcia (46,94%), mientras que Andalucía, Comunidad en la que se hizo el estudio, es del 50,73% (INE, 2007).

² Los datos de empleo han sido adaptados merced a los resultados de la Encuesta de Ocupación Hotelera de 2005 publicada por el INE y la ponencia de Juan Requejo sobre la segunda residencia y el litoral andaluz (REQUEJO, 2001).

muy importante para un 40% pero irrelevante para otro 40%. Para los extranjeros es bastante más importante que para los españoles, no apreciándose distinción por edades.

- El clima en la zona es muy importante para el 63% e importante para casi el 20%.
- La accesibilidad al complejo es muy importante para el 35%, importante para el 28% y medio para casi el 20%.
- El diseño de la vivienda es muy importante o importante para el más del 70%.
- En lo referente a la valoración del complejo/vecindario asociado al campo de golf, las respuestas en las que parece haber una tendencia marcada son: En relación al transporte público, muy mal valorado para más del 50%; las dotaciones sanitarias, mal y muy mal valoradas para el 45%, aunque en sentido contrario el 36%; el entorno residencial y natural, bien o muy bien valorado para casi el 65%; la seguridad, bien o muy bien valorada para el 50% y, porcentajes progresivamente superiores, es decir, más favorables, para alcantarillado, recogida de basura y suministro de agua.

Por otro lado, conviene señalar que el 43% de los propietarios de una vivienda y el 27% de los inquilinos en el complejo juegan al golf. En conjunto, de los residentes en el complejo, el 42% juega al golf, lo que concuerda con el resultado anterior en que para el 47% de los propietarios fue determinante en la compra de una vivienda la existencia de un campo de golf.

Para finalizar con este apartado referido a la incidencia turística y teniendo en cuenta la próxima llegada de la alta velocidad al territorio de análisis, cabe resaltar que el AVE cada vez es más utilizado por los aficionados al golf para desplazarse hasta los campos andaluces, ofreciéndose diferentes programas turísticos que incluyen el viaje en tren, la estancia y el "green fee" en algunos de los campos andaluces más emblemáticos (FEO, 2001).

4. Síntesis y recomendaciones de actuación en relación a las distintas tipologías de campos de golf y operaciones vinculadas existentes en la Comunidad Valenciana y Región de Murcia

En este último epígrafe se recoge la síntesis de las consecuencias de la implantación de

operaciones de campos de golf desde los puntos de vista territorial, ambiental, social y económico en función de las diferentes tipologías detectadas así como las propuestas de actuación derivadas que, en todo caso, precisarán de un análisis pormenorizado de las características de cada municipio o región para cerciorarse de la conveniencia de su aplicación.

En relación a las tipologías de gestión de los campos de golf, los resultados arrojan que los campos de gestión pública son los más recomendables desde el punto de vista de la cohesión social, básicamente por el precio de salida, y siempre y cuando queden bien insertados y articulados en el tejido urbano. Sin embargo, en términos de valor añadido y empleo generados quedan muy distantes de los campos de golf de clubes de socios y, especialmente, de los campos de golf comerciales. Por la relevancia que van a adquirir durante los próximos años estos últimos merece la pena detenerse en sus variantes:

- Los campos de golf comerciales que mayor valor añadido, renta y empleo generan en términos generales son los exentos, de manera que, esta tipología puede ser también recomendable para la atracción de turistas con alto poder adquisitivo garantizando que su emplazamiento en el territorio conserve e incluso valore la calidad ambiental del entorno.
- En cuanto a los campos de golf no exentos pero con complejos hoteleros asociados, muestran un incremento en el empleo generado en el total de la operación respecto de los campos exentos (alrededor de un ocupado por cada 6 plazas ofertadas con una ocupación del orden del 50% de media anual, siendo además más de cuatro veces superior al empleo generado en los campos con complejos residenciales asociados a igualdad de capacidad ofertada y un tercio de ocupación media anual).
- Por otra parte, la presencia de un complejo hotelero podría favorecer el acceso mediante transporte público y a pie de los jugadores, mientras que en los campos exentos, la práctica totalidad de desplazamientos se realizan en vehículo privado. En todo caso, los mayores efectos sobre la movilidad los inducirían los campos de golf residencial aislados de los núcleos tradicionales, donde las operaciones previstas que contarán con alrededor de 4.000 viviendas, generarán diariamente alrededor de 4.000 desplazamientos mecanizados frente a unos 200 totales vinculados a jugadores y empleados

de los campos de golf con resort hotelero o exentos.

- En estas operaciones golf-residencial segregadas de los núcleos tradicionales también aparecen problemas de exclusión y fragmentación social.

Con todo ello, un campo de golf podría ser adecuado para revitalizar ciertos municipios en proceso de despoblamiento y/o envejecimiento de la población, pero esto quedaría supeditado a algunas condiciones como las siguientes:

- Una inserción del campo no segregada del núcleo de población que garantice su accesibilidad peatonal y posibilidad de conexión mediante transporte público. Simultáneamente, no debe dificultar ni ejercer de barrera para la articulación espacial y formal de la trama urbana y de sus expectativas de crecimiento (FIG. 10).
- Emplazamiento que no suponga destrucción de suelo agrícola de calidad aunque éste no se encuentre en explotación.
- Garantía de riego con agua depurada.
- Garantizar la continuidad de los espacios públicos del municipio con los del campo.
- Autonomía en la gestión de los residuos generados por el campo.
- En el caso de estar asociado a alguna figura de planeamiento de rango inferior al general, las cesiones públicas se materializarán en el interior del perímetro, rechazándose las discontinuas.
- Aunque el campo sea privado, los responsables de su gestión y explotación desarrollarán programas públicos (Escuelas Deportivas) para el aprendizaje de este deporte para niños y jóvenes.

Específicamente, en cuanto a las estrategias de los agentes locales y regionales:

- Campos de golf públicos: Se deben ubicar preferentemente insertos/adyacentes a tejidos urbanos preexistentes. Desde el lado de la oferta, el modelo de localización de estos campos de golf debería ser el utilizado tradicionalmente, es decir, el de establecer áreas de influencia. En todo caso, serán preferibles campos de golf de nueve hoyos de forma que pueda haber más campos en otras localizaciones urbanas de manera que la riqueza generada (en términos de empleo, renta pero también de oferta deportiva y recreativa) esté mejor distribuida por el territorio contribuyendo de esa forma a fortalecer la cohesión eco-



FIG. 10/ Campo de golf con una relación de articulación con el resto de tejido urbano. Benicàssim, Castellón

Fuente: Publicidad de la empresa promotora de la operación

nómica y social. Así mismo, esa mayor oferta repartida por el territorio tenderá a que los desplazamientos motivo golf sean más cortos, con los beneficios que ello conlleva respecto de la movilidad urbana e interurbana. Volviendo al área de influencia como criterio para ubicar un campo de golf público, sintetizando variables de precio del *green-fee* (en torno a los 25 €), ratios de jugadores en relación a la población existente —alrededor de 35 jugadores por cada mil habitantes según el caso del campo de Torre-Pacheco—, capacidad de un campo de 9 hoyos (unas 15.000-20.000 salidas anuales) y el perfil del jugador de estos campos, mayoritariamente la población endógena, se estima que podría abarcar a una población de unos 50.000 habitantes en el entorno de la media hora, siendo recomendable su cercanía a un núcleo de cierta entidad de población.

- Campos de golf comerciales —ya se ha visto que se recomiendan exentos o con complejos hoteleros vinculados por muchos motivos—: Debería llevarse a cabo un análisis que permitiese determinar dónde se encuentran los nichos de mercado golfístico y cuantificar su demanda asociada. En este sentido, el modelo de “cluster golfístico” apoyado por los vuelos de bajo coste procedentes del Centro de Europa, y en localizaciones muy específicas, puede ser un ejemplo de estrategia en pos de aprovechar el verdadero potencial turístico del golf.

5. Bibliografía

- AYMERICH, F. (2005): "El desarrollo de proyectos de campos de golf", en: *Jornadas científicas para un golf sostenible, 18 y 19 de mayo de 2005*. Federación de Golf Comunidad Valenciana y Fundación Universidad y Empresa, Universidad de Valencia, Valencia.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA (2005): *Recursos hídricos y su importancia en el desarrollo de la Región de Murcia*.
- DELOITTE & EXCELTUR (2005): *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias*. Exceltur, Madrid.
- DESSE, R.P. (1994): "Le golf en France: enjeux fonciers", en: *Annales de Géographie* 579: 471-490.
- ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO (2003): *Encuesta de Movilidad de las personas Residentes en España*.
- ESPAÑA MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE (1998): *Planes Hidrológicos de las Cuencas del Júcar y Segura*.
- (2007): *Borrador del Plan Nacional Integrado de Residuos*. FEO PARRONDO, F. (2001): "Los campos de golf en España y sus repercusiones en el sector turístico", en: *Cuadernos de Turismo* 7: 55-66.
- INE (2007): *Encuesta de Ocupación Hotelera 2005*.
- (2008): *Padrón Municipal de 2006*.
- LA CAIXA (2007): *Anuario Económico de España 2007*.
- REQUEJO, J. (2001): "La segunda residencia lanza una OPA sobre el litoral andaluz. Una grave amenaza sobre el modelo de ordenación territorial para el litoral", en: Gobierno del Principado de Asturias – FUNDICOT (eds.): *III Congreso Internacional de Ordenación del Territorio*, Gijón: 527-532.
- RICO, A.M. (En prensa): "Tipologías de consumo en abastecimientos de agua urbano-turísticos de la Comunidad Valenciana", en *Investigaciones Geográficas, Instituto Universitario de Geografía, Universidad de Alicante, Alicante*.

6. Abreviaturas

- INE: Instituto Nacional de Estadística.
 VAB: (valor añadido bruto).