



**SOCIEDADE
CRISE E RECONFIGURAÇÕES**

VII CONGRESSO PORTUGUÊS DE SOCIOLOGIA

19 a 22 Junho 2012

Universidade do Porto - Faculdade de Letras - Faculdade de Psicologia e Ciências da Educação

ÁREA TEMÁTICA: ST8 Ambiente e sociedade

LA BURBUJA INMOBILIARIA EN EL TURISMO RURAL: ANÁLISIS SOCIOAMBIENTAL DE RIESGOS E IMPACTOS.

A “BOLHA” IMOBILIÁRIA NO TURISMO RURAL: ANÁLISE SOCIO-AMBIENTAL DE RISCOS E IMPACTOS

DOMINGUEZ, J. ANDRES

Doctor en Sociología

Universidad de Huelva / EISmethods

andres@uhu.es

BURGOS, EMILIO J.

Master en Desarrollo,

EISmethods

RELINQUE, F.

Master en Desarrollo

Universidad de Huelva / EISmethods

Resumo

A estrutura económica da Espanha tem-se mostrado especialmente desequilibrada com a irrupção da crise financeira de 2000; um desequilíbrio fundamentalmente enraizado na importância socioeconómica do sector da construção. Uma parte importante dos empreendimentos imobiliários foram construídos nas zonas costeiras, gerando uma série de riscos ambientais para a dinâmica local. Este fenómeno residencial ameaça espalhar-se para as áreas do interior, onde o turismo rural se foi estabelecendo (ou começa a sê-lo) como um novo sector de desenvolvimento. Um novo setor baseado em valores culturais e ambientais e que, por definição, oferece fundadas esperanças para se tornar num motor de desenvolvimento sustentável nestas áreas do interior intocadas e subdesenvolvidas. Este desenvolvimento sustentável pode estar ameaçado pelos principais (e conhecidos) impactos do fenómeno turístico e, em especial, do turismo imobiliário, o qual parece estender-se a estas áreas. No presente trabalho, apresentamos o caso da Serra de Huelva, no sudoeste espanhol, na fronteira com Portugal, onde o turismo rural começa a desenvolver-se e a suscitar o interesse da população local. O principal objetivo desta apresentação é mostrar o caso citado no contexto da sociologia portuguesa, bem como recolher referências a processos semelhantes no território vizinho.

Abstract

The economic structure of Spain has shown as especially unbalanced from the 2000 financial crisis; an imbalance rooted fundamentally in the socio-economic importance of the real estate sector. An key part of the real estate developments have been built in coastal areas, demanded (partially fictitious) as second homes, that generated important environmental risks for local dynamics. This residential phenomenon threatens to spread to inland areas, where rural tourism has been established (or begins to settle) as a new developing sector. A new sector based on environmental and cultural values, that offers well-founded hopes to become an engine for sustainable development in those untouched and underdeveloped inland areas. This possibility can be threatened by the main (and known) impacts of the tourist phenomenon, in particular of the real-estate tourism, that begins to extend in these areas. In this paper we present the case of the Sierra of Huelva, in the Spanish Southwest, bordering Portugal, where rural tourism is appearing as an interesting sector to the local communities. The main objective of this presentation is to show the cited case for the Portuguese sociological Auditorium, as well as to collect references to similar processes in neighbouring country.

Palavras-chave: turismo rural, desenvolvimento sustentável, impactos sociais, turismo residencial

Keywords: rural tourism, sustainable development, social impacts, risk, second home tourism

PAP0113

Introducción

El turismo ha sido considerado como una esperanza para el desarrollo de las áreas deprimidas, que han visto en esta actividad una forma de mejorar su calidad de vida (Blanco, 2004; Park & Yoon, 2011). Pero también se ha contrastado como una de las actividades que mayor impacto pueden desarrollar en las comunidades de acogida (Dogan, 1989; Matsuoka & Shera, 1991)

Las áreas de interior del mundo desarrollado pueden considerarse unas de estas zonas deprimidas, en términos relativos a sus propios contextos. También en ellas el turismo puede jugar un papel interesante en términos de desarrollo. La mejor manera de minimizar los impactos del turismo, o eliminarlos si fuera posible, comienza con un diagnóstico precoz del fenómeno. El conocimiento del proceso socioeconómico desde sus orígenes, y la racionalización del modelo de desarrollo que empieza a observarse, posibilitará una planificación mejor, un diseño más sostenible e integrado en la realidad local (Haralambopoulos & Pizam, 1996). Las estrategias de desarrollo local expresadas por gobiernos nacionales y entes supranacionales, se sitúan en esta línea, y tienen en el respeto a los recursos locales (sociales, culturales, económicos, patrimoniales, ambientales...) su piedra angular (Lafferty & Narodowslasky, 2004; Miguel, Arias, Chamorro, Nájera, & Rodas, 1996)

Con estas motivaciones, se presenta este trabajo. La Sierra de Huelva, área que centra nuestro estudio, se sitúa en el interior de la provincia de Huelva, España, a unos 80km de la línea de costa, al suroeste de la Península Ibérica. En los municipios de la comarca el turismo comienza a aparecer como una opción de diversificación económica, por lo que consideramos que es el momento adecuado para explorar cómo el fenómeno está llegando y bajo qué condicionantes.

Nuestro estudio de caso realiza una doble aportación. En primer lugar, a la vista de los cambios demográficos, económicos y sociales sucedidos en las últimas dos décadas en la zona de estudio, exploramos la incipiente presencia de esta nueva actividad económica, el turismo. Con esta exploración pretendemos identificar el modelo de desarrollo turístico que se está produciendo en la zona. Una vez identificado el modelo, en la segunda parte del trabajo pretendemos observar el papel que han jugado los últimos años de expansión inmobiliaria en el desarrollo turístico de esta zona rural. Este objetivo está motivado por la contrastada amenaza que el exceso de urbanización supone para el desarrollo sostenible de estos municipios.

Aspectos políticos y socioeconómicos del turismo rural en Europa.

En el campo específico de los estudios turísticos, desde la economía, geografía, antropología, sociología y ciencias ambientales, los procesos turísticos en áreas de interior han generado interesantes debates, sobre la definición del fenómeno, su dimensión y alcance, su medición, etc. Todas las áreas reconocen mucha dificultad en hallar comunalidades en la definición, que tengan como consecuencia una definición específica y bien delimitada del fenómeno (Cersar, Vinícius & Tomilheiro de Carvalho, 2010; Pereiro, 2007). Entre las diversas definiciones pueden reconocerse factores comunes: el fenómeno ha de observarse en zonas de interior alejadas de la línea de costa, preferentemente dentro de un entorno natural donde exista una preeminencia de las actividades tradiciones y cuyo sector económico predominante sea el agrícola (Cebrián, 2008b; Liddle, 1997; Pardellas, 2003) . El medio físico, cultural y humano y la participación en las actividades, tradiciones y estilos de vida de la población local, configuran un escenario, defintorio del turismo rural (Cabrimi, 2002).

La literatura académica refleja la complejización conceptual del turismo rural con la diversificación económica en las áreas rurales; según las zonas del mundo, a partir de la década de los 1970 (Canoves, Villarino, & Herrera, 2006). En Europa los entornos rurales ganaron protagonismo político con la generación y posterior implantación de la Política Agraria Común (PAC). Ante las presiones del centralismo europeo, el turismo rural se percibió como una opción diversificadora de la economía local, claramente dependiente de los recursos locales. Esta dependencia de lo local era la mejor garantía para que la actividad socioeconómica fuese sostenible. "Lo local" tomó auge como clave de desarrollo, y fue impulsado por el principio de subsidiariedad, muy vinculado al principio de sostenibilidad: el desarrollo sostenible sólo podía entenderse

con un enfoque local de los recursos, de su mantenimiento y explotación (Egarty & Przezborska, 2005; D. Hall, Smith, & Marciszweska, 2006; Hjalager, 1996a).

La doctrina europea del desarrollo local, enriquecida posteriormente con las aportaciones políticas de *gobernanza y participación social*, dio lugar, en el ámbito turístico, al concepto de *turismo rural integrado*. Los recursos ambientales, económicos, sociales, políticos, el marco histórico-cultural en el que se relacionan los diferentes actores sociales y el modo en el que emplean dichos recursos, dibujan un mapa de interacciones que sólo tiene sentido (y por tanto, sólo puede comprenderse) en una comarca o área determinada. Los nuevos procesos sociológicos, como el turismo, actúan en la co-modificación de lo local, y sólo en el contexto local pueden ser participados para la planificación y la sostenibilidad (Cawley & Gillmor, 2008). Las experiencias de desarrollo turístico basado en la integración no siempre garantizan el resultado de ganar-ganar para todos los actores sociales, pero se comprueban más duraderas en el largo plazo, y por tanto con mayor éxito desde el punto de vista de la sostenibilidad (Cawley, Marsat, & Gillmor, 2007; Panyik, Costa, & Rátz, 2011).

Turismo y construcción: crecimiento e impactos.

Esta misma sensación de *dinamizador del desarrollo* fue transmitida por el turismo de sol y playa en las costas del sur de Europa, en concreto en España y Portugal a finales de los años 1960. Fue, sin duda, un revulsivo desarrollista que cambió radicalmente la sociedad, economía, cultura y medio ambiente de las áreas costeras. Las consecuencias del desarrollo de este modelo, en el largo plazo se han demostrado insostenibles e indeseables, por la magnitud y trascendencia de los impactos que han acarreado (Almenar, Bono, & García, 2000; Vera, 1987).

En el contexto que se ha descrito, donde prima la preocupación por la sostenibilidad del desarrollo, en sus diferentes dimensiones, la descripción y análisis de impactos toma fuerza. En el caso del turismo, sus impactos han sido, en términos generales, clasificados en tres dimensiones principales: impactos económicos, ambientales y socioculturales, (M. Hall & Lew, 2009). Considerando el ámbito del turismo residencial, el caso español tiene cierta relevancia en la bibliografía (Aledo & Mazón, 2005; Casado, 1999; Parreño-Castellano, 2011; Vehbi & Doratli, 2010). Los impactos económicos donde se desarrolla este tipo de turismo podrían resumirse en la elevada dependencia del cluster inmobiliario y la escasez de oferta turística complementaria. Esta dependencia ha hecho que las economías locales se vuelvan extremadamente vulnerables a cualquier desequilibrio en los elementos que intervienen en la construcción y venta de inmuebles. Con la crisis financiera, el sector ha quedado completamente colapsado. Los fuertes beneficios provocaron la focalización de la capacidad económica local en los negocios vinculados a la construcción, en detrimento de cualquier otro esfuerzo emprendedor.

Por otra parte, el agotamiento progresivo del suelo urbanizable ha conllevado la conquista de nuevos espacios, mediante la extensión de los núcleos urbanos y la recalificación de terrenos. Los impactos ambientales relacionados con este consumo de recursos naturales, se han agravado con la afluencia estacional masiva de turistas, las dificultades de gestión de sus residuos y la necesidad de suministros (agua y energía). La Administración se enfrenta a la necesidad de ampliación o desarrollo de nuevas infraestructuras, que son escasamente eficientes por lo estacional de su demanda. Las necesidades de mantenimiento de los servicios e infraestructuras públicas atentan contra unos presupuestos municipales cada vez más afectados por la escasez de ingresos (menos suelo urbanizable) (Cohen, 1984; William C., 1987).

A nivel social y cultural, la identidad de los pueblos turístico-residenciales se ve claramente socavada. Las actividades tradicionales son progresivamente abandonadas, parcialmente como consecuencia de la atracción económica del cluster inmobiliario, así como del socavamiento de los recursos ambientales. Los turistas traen consigo sus propios hábitos y cultura, a veces reconstruidos en verdaderos ghettos de nuevo cuño. La fuerte subida de los precios del suelo frena la regeneración local con familias autóctonas. Los grandes beneficios adquiridos por los inversores acarrearán al entorno local fuertes desigualdades sociales (Dogan, 1989; George & Reid, 2008)

Así, los valores que sirvieron para generar todo un modelo de desarrollo (recursos ambientales -paisaje, sol y playa- y elementos socioculturales) son progresivamente fagotizados por el propio modelo, que se convierte en el paradigma de la insostenibilidad. Para el caso español, el Informe Auken (Auken, 2009) de la Comisión Europea hace un magnífico recorrido por las peores consecuencias del urbanismo exacerbado bajo el motivo turístico.

Turismo rural de segunda residencia.

La progresiva colmatación de la línea de costa, un sector financiero en expansión y un cambio progresivo de la demanda turística (cambios culturales, diversificación de la demanda, progresiva desestacionalización, acortamiento de estancias...) han planteado un escenario favorable a la expansión urbanística hacia áreas de interior. La literatura científica ha constatado la llegada del turismo de segunda residencia a estas áreas, y en los últimos años han aparecido trabajos muy interesantes sobre las consecuencias del turismo de segunda residencia a estas nuevas zonas de expansión. Estos estudios muestran unos impactos muy similares a los señalados para el turismo residencial de áreas costeras en el Sur de Europa (Aronsson, 2004; Kaltenborn, Andersen, Nellesmann, Bjerke, & Thrane, 2008; Müller, 2011; Vepsäläinen & Pitkanen, 2010). Puede encontrarse la oposición de las poblaciones locales al desarrollo del turismo en sus localidades. Tras una época de afluencia más o menos masiva de turistas al destino "idílico", la población local añora su antigua identidad perdida, ligada a un entorno sociocultural y ambiental claramente alterado, turistizado y reorientado a las expectativas del visitante, que ahora deja de afluir precisamente por la desaparición de los valores que motivaron inicialmente sus viajes (Kerstetter & Bricker, 2009).

Las zonas rurales, además, sufren riesgos añadidos de una de sus actividades tradicionales, la agricultura. Los azares climáticos y la dependencia del mercado exterior para la comercialización, se unen, en el contexto europeo, a las obligaciones de la Política Agraria Comunitaria (PAC), que son criticadas por su diseño exógeno, sin contar con las particularidades de las explotaciones y dinámicas locales. Desde la entrada en juego de la PAC en España, el proceso de cambio y modernización de la agricultura española ha sido muy intenso. Sus principales consecuencias pueden resumirse en: (1) incremento en la superficie media de la explotación agrícola, (2) reducción de la demanda de mano de obra local y aumento de mano de obra foránea, (3) promoción del monocultivo. Con el actual proyecto de reforma de la PAC, que entraría en vigor hacia 2013, los actores sociales involucrados perciben nuevos riesgos ante los cambios propuestos. La apuesta por la diversificación productiva, la promoción de cultivos y especies autóctonas, la calidad del producto (frente a la productividad masiva), supone un vuelco en el escenario productivo de la agricultura española.

El modelo turístico que llegue a las zonas de interior puede jugar, por tanto, un papel estratégico fundamental para estas áreas. El conocimiento, planeamiento, control y puesta en valor de los recursos turísticos por parte de los gobiernos locales, aparece como clave en la compatibilización de las estructuras socioeconómicas y culturales tradicionales con las nuevas dinámicas aparecidas con el turismo. La contrastada insostenibilidad del modelo turístico residencial sugiere el estudio y diagnóstico de las áreas de interior donde el turismo rural comienza a atisbarse como un factor de desarrollo. La realización de un diagnóstico precoz de la influencia del desarrollo urbanístico en las nuevas zonas turísticas, aparece como una necesidad en pro de la sostenibilidad del turismo.

Breve descripción de la zona de estudio

La Sierra de Aracena y Picos de Aroche está situada en la provincia de Huelva, al suroeste de la Península Ibérica. Es parte de una cordillera más amplia denominada Sierra Morena. Cuenta con una extensión de 186.827 Ha, unos 1.868 km², lo que supone un tercio del territorio de la provincia. Limita al norte con la Comunidad Autónoma de Extremadura, al este con la Provincia de Sevilla y al Oeste con Portugal.

Administrativamente se divide en 29 municipios que se reparten en tres subzonas, a saber: Sierra Occidental, Ribera de Huelva y Sierra Minera. La población total de la comarca es de 39.877 habitantes con una densidad media de 13 habitantes por kilómetro cuadrado (Instituto Andaluz de Estadísticas, 2010). Las

actividades económicas se desarrollan principalmente en el sector servicios, que emplea al 62% de la población trabajadora, seguido de la construcción con el 19 % y el sector industrial y energético con el 18%. Su tejido empresarial se centra principalmente en la industria de alimentación, con la producción y venta de carne y derivados del cerdo ibérico, así como la distribución de bebidas a la hostelería. Se concentra en este sector el mayor número de empresas y empleo (O.L.E., 2010).

La superficie dedicada a la agricultura en la comarca es de algo más del 7% del total dadas las características geográficas, orográficas y edafológicas del suelo. Las principales explotaciones son de cereal en lo referido a cultivos herbáceos, y olivar como cultivo leñoso. También existen pequeños huertos de frutales dedicados en el pasado al comercio con Sevilla, cuya explotación tiene un carácter residual dada su falta de rentabilidad. Del mismo modo el castañar tradicional, con una extensión aproximada 5000 Ha. (2,74% total), concentrado el 40% entre los municipios de Galaroza, Castaño del Robledo y Fuenteheridos. La importancia del castañar para la comarca se encuentra más en su valor cultural y paisajístico que en su valor comercial (Ortuño, 2002).

El paisaje serrano está dominado por un sistema de dehesas dedicadas principalmente a la ganadería del cerdo ibérico, elemento que ha condicionado y modificado el territorio en las últimas décadas. Otros sectores ganaderos como el vacuno y ovino completan la oferta, fundamentalmente compuesta de pequeñas explotaciones familiares. La apicultura, también se muestra como un sector interesante en la comarca, completando una oferta de marcado carácter tradicional y vinculada a los recursos locales.

Turismo rural moderno y tradicional: referencias metodológicas para nuestra investigación.

La finalidad exploratoria de este trabajo ha implicado la elección de un modelo teórico sencillo, contrastado como válido para el análisis del turismo rural en el suroeste europeo, y específicamente en España (Yagüe, 2002), en una zona del Sur del país (Alto Palancia, Comunidad Valenciana), con características muy similares a las de la Sierra de Huelva. Distingue básicamente entre dos formatos de turismo rural. Un formato *tradicional* (TRAD) y otro *moderno* (MOD). Otros investigadores del turismo rural español también concuerdan en esta distinción. (Canoves, Villarino, Priestley, & Blanco, 2004; Solsona, 2001)

El *formato tradicional* (TRAD) se desarrolla en zonas rurales de interior, caracterizadas por dinámicas económicas vinculadas fundamentalmente a la agricultura, generalmente en minifundio, ganadería y/o a las actividades tradicionales de explotación de recursos locales. Pequeños núcleos comarcales de servicios (pequeña industria manufacturera, talleres y hostelería) completarían el perfil. En lo demográfico, se trata de áreas con población envejecida, de emigración secular y crecimiento vegetativo negativo. La afluencia turística a estas áreas suele quedar restringida a épocas vacacionales (Navidad, Semana Santa o verano). Se trata, fundamentalmente, de personas que emigraron de estas tierras en busca de progreso económico o para construir sus propias trayectorias fuera de un entorno percibido como limitado o con pocas posibilidades, y que vuelven a visitar a la familia que dejaron, acompañados de las nuevas familias que ellos mismos han fundado en su nuevo destino. Este vínculo familiar con la población local y la escasez de lo que podríamos denominar *oferta turística* resumirían este modelo. Dada la fuerte emigración del campo español durante los años 1960 y 70, el formato TRAD se encuentra muy extendido en el mundo rural nacional.

Por otra parte, se distingue un formato de *turismo rural moderno* (MOD) en zonas rurales de interior, con similares características geográficas que el TRAD. En lo económico, estas zonas aún mantendrían pequeñas actividades agrícolas y o ganaderas, a veces con uno o más productos estrella, cuya producción se enraíza en las tradiciones locales. Estas actividades suelen simultanearse con otras en el sector servicios, restauración y hostelería, que toman auge en las últimas décadas, y que se vinculan a la afluencia de población forastera en busca del disfrute de un entorno cultural y ambientalmente atractivo, idealizado como prístino, natural y auténtico (Gartner, 2004). Todo ello permite el desarrollo de una economía más sostenible y diversificada, así como un freno de la emigración de población joven (Paniagua, 2002).

Indicadores elegidos

El equipo de investigación ha optado por indicadores que señalaran inequívocamente la presencia turística según los modelos señalados (TRAD y MOD), y que estuvieran suficientemente apoyados por la literatura específica. Los datos habrían de proceder de fuentes oficiales que, aunque escasos en nuestro ejemplo, permiten iniciar un estudio sobre información fiable y con garantías de replicabilidad (en el futuro) y comparabilidad (en otros ámbitos geográficos). Además, la dimensión elegida es la más específica posible, municipal, para poder obtener análisis ajustados a estas realidades.

Entre los indicadores disponibles, conforme a las condiciones señaladas arriba, se han seleccionado aquellos relacionados con el alojamiento, los servicios y los recursos turísticos. La bibliografía señala estas tres dimensiones como criterios de agrupación de datos turísticos (Canoves et al., 2004; Corrales, 1993; Fuentes, 1995; Greenwood, 1976; Goodwin, 2010; Leño, 1992; García, 2005). Los indicadores elegidos son: plazas en alojamientos rurales, plazas en hostales, restaurantes, existencia o no de lugares de valor paisajístico, biológico, geológico y senderos en la Naturaleza. Por razones de espacio, remitimos al lector a la bibliografía consultada para la justificación de cada indicador (Blanco, 2004; Pool, 1991; Cebrián, 2008a; Crosby, 1993; García, 2005; Ávila et al., 2002; Fagetti, 2011; Liddle, 1997). Los modelos se consideran contrarios. Es decir, la menor cuantía de indicadores del modelo MOD, se entiende también como mayor probabilidad de participación en el modelo TRAD. Señalarían los modelos MOD y TRAD según la tabla siguiente (Tabla 1).

Tabla 1. Indicadores elegidos	
MOD	TRAD
Plazas en alojamientos rurales	Plazas en hostales
Número de restaurantes	
Lugares de valor paisajístico, biológico y geológico	
Senderos	
Fuente: elaboración propia	

Exploración del modelo turístico en el área de estudio.

Para la exploración del comportamiento turístico de los municipios de la comarca, se han tomado como referencia las variables señaladas más arriba. Se ha optado por un análisis factorial con rotación Varimax (Tabla 2). La intención es encontrar posibles formatos de comportamiento de dichos indicadores, posibles covariaciones de los mismos, que nos señalen regularidades interpretables como modelos turísticos a la luz del marco teórico de este trabajo.

Tabla 2: Matriz de componentes tras análisis factorial.

	Componente		
	1	2	3
Alojamientos: Plazas en establecimientos de Turismo Rural Per Cápita 2009	,572	,275	-,639
Servicios: Restaurantes Per Cápita 2009	,773	,387	-,099
Servicios: Plazas Hostales Per Cápita 2009	,207	,628	,679
Recursos: Lugares de valor Paisajístico	,631	-,276	-,211
Recursos: Lugares de valor Biológico	,722	,320	,207
Recursos: Lugares de valor Geológico	,559	-,708	,160
Senderos	,464	-,534	,419

Fuente: Elaboración propia. Análisis de componentes principales.

Se hallan tres factores principales¹. Las correlaciones de cada indicador con los factores muestran una interesante coincidencia del modelo teórico adoptado con la realidad social local. Podemos observar las elevadas correlaciones directas del Factor 1 con la mayoría de indicadores definidos como propios de MOD. Y por otra parte, también podemos ver cómo el Factor 3 correlaciona inversamente con dichos indicadores, y directamente con la variable más propia del modelo TRAD (alojamiento en hostales). El Factor 2 muestra características mixtas de ambos modelos.

En relación con el Factor 1, encontramos una correlación elevada con el número de plazas en establecimientos específicos de turismo rural, definidos así por requisitos administrativos que responden a características especiales propias de MOD. Se trata del indicador más claro de este modelo, como se argumenta en la descripción y (más arriba) en su justificación teórica. Los establecimientos de turismo rural surgen como respuesta a una demanda de un producto turístico rural contemporáneo, impregnado de valores posmaterialistas y posmodernos como el disfrute del ocio, la naturaleza, los entornos idílicos y bucólicos, tradicionales... Así, también encontramos que los indicadores vinculados a los valores naturales (lugares de valor paisajístico, biológico y geológico) muestran correlaciones interesantes con el Factor 1 (recursos pasivos o de potencialidad turística –García, 2005). La alta correlación con la presencia de restaurantes sugiere, en coherencia con este modelo, el gusto por la alimentación tradicional, la gastronomía local disfrutada en su entorno.

Por otra parte, podríamos asimilar el Factor 3 al TRAD por características propias y por oposición a lo descrito en el MOD. Su correlación positiva con las plazas en hostales (alojamientos tradicionales por excelencia) señala un perfil claro, que se completa con fuerte correlación inversa con el indicador de alojamiento rural moderno, y también con correlaciones relativamente bajas con los recursos naturales, con la única excepción de los senderos. Por último, el Factor 2 muestra características mixtas MOD-TRAD.

Al objeto de depurar los resultados del análisis factorial, se clasificaron los municipios de mayor a menor, en función de su puntuación en cada uno de los factores. Posteriormente, se seleccionaron los diez primeros municipios de cada clasificación (es decir, las diez puntuaciones más altas en cada factor), y se eliminaron de las listas finales aquellos municipios que se repetían en alguna de estas tres clasificaciones. Con este proceso

conseguimos un grupo de 16 municipios con un perfil más claro en cada uno de los modelos hallados en el análisis factorial (Tabla 3).

Tabla 3. Listado depurado de municipio por cada modelo.		
MOD	MIX	TRAD
La Nava	Aracena	Santa Ana
Valdelarco	Aroche	Hinojales
Castaño del R.	Cala	Rosal de la Fra.
Zufre	Linares	Corteconcepción
Cumbres de SB	Fuenteheridos	Galaroza
		Los Marines
Fuente: Elaboración propia		

Para describir las características estructurales de los grupos de municipios más típicos en cada modelo turístico descubierto, hemos seleccionado los siguientes indicadores que ofrecen las fuentes oficiales (Tabla 4). Por razones de espacio, se elude el comentario particular de las cifras, dejando al lector la observación del detalle para cada modelo.

Tabla 4. Indicadores estructurales, según modelo turístico (depurado). Media.			
	MOD	MIX	TRAD
Población total (2009)	447.2	2596.6	878.3
Edad media (2009)	46.6	42.4	44.2
Crecimiento vegetativo (2009)	-2.4	-.2	-5.2
Tasa de paro (2009) ²	6.6	9.4	8.1
Renta neta (2008) ³	270.5	378.3	335.7
Población Extranjera / 1000 hab. (2009)	19.0	76.2	52.8
Media de empresas / 1000 hab. (2008)	10,39	10,56	8,01
Número empresas Agricultura / cada 1000 hab. (2008)	2.0 / 5,09	5.6 / 2,61	1.7 / 2,68
Número empresas Energía y Agua / cada 1000 hab. (2008)	.4 / .41	1.0 / .33	.2 / .09
Número empresas Minería / cada 1000 hab. (2008)	.2 / .61	3.8 / 2.05	.3 / .96
Número empresas Metalurgia y mecánica / cada 1000 hab. (2008)	.0 / .0	5.4 / 1.24	.7 / 1.07
Número empresas industria manufactura / cada 1000 hab. (2008)	3.0 / 9.25	15.4 / 5.47	6.5 / 6.32
Número empresas Construcción / cada 1000 hab. (2008)	3.8 / 9.21	48.8 / 20.49	10.0 / 11.01

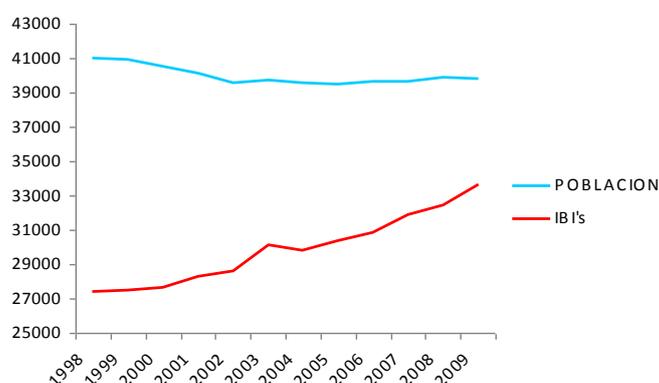
Número empresas Comercio, restauración y Hospedería / cada 1000 hab. (2008)	21.6 / 57.47	139.0 / 48.70	40.3 / 41.7
Número empresas Transporte / cada 1000 hab. (2008)	1.6/ 2.9	10.8/ 3.57	2.7/ 2.18
Número empresas Financieras / cada 1000 hab. (2008)	3.6/ 10.31	45.0/ 13.79	7.5/ 8.69
Número empresas Otros servicios / cada 1000 hab. (2008)	2.4/ 8.66	26.2/ 7.37	6.2/ 5.39
Fuente: Elaboración propia			

Turismo y expansión urbanística en el área de estudio.

Como indicador de expansión urbanística se va a emplear el número de recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) de carácter urbano. En la Sierra de Huelva, el número de recibos de IBI urbano creció un 18,4% en la década 1999-2008. Se trata de una cifra importante, considerando que el área está compuesta por municipios pequeños, de interior, de bajo atractivo migratorio y de crecimiento vegetativo casi nulo, o incluso negativo. A efectos comparativos, durante la década anterior⁴ este mismo valor no registró crecimiento alguno en la comarca. Por otra parte, el valor catastral⁵ urbano total de la Sierra de Huelva se ha incrementado en un 72% entre 1999 y 2008. En la década previa, el incremento del valor catastral quedó en un 38%.

Vemos, así, que en escasas dos décadas la comarca en general se ha desarrollado notablemente en términos urbanísticos. Encontramos municipios que han evolucionado desde pequeños centros de referencia comarcal en servicios, suministros agrícolas y alimenticios hasta centros de atracción de inversión residencial de gran importancia para el sector inmobiliario regional. Con la crisis financiera, la inflación de los valores inmobiliarios y las grandes inversiones realizadas han resultado en un fuerte impacto económico en la zona. Se ha generado un amplio stock de viviendas vacías, recién acabadas pero sin vender. Las empresas y particulares que invirtieron sus ahorros en vivienda, han adquirido un alto nivel de endeudamiento, y a menudo han dejado de pagar sus cuotas hipotecarias. Uno de estos casos es el municipio de Aracena, donde el número de recibos de IBI urbano en la última década ha aumentado en 1523, cuando en la década inmediatamente anterior fue 450 (I.A.E. 2010). Esto supone un crecimiento en el número de fincas urbanas 3,4 veces superior al de la década previa.

Este crecimiento urbanístico no viene acompañado por un incremento demográfico (ver Gráfica 1). Podemos observar casos como el de Cala, donde desde 1993 hasta 2008 el número de recibos se ha incrementado en más de 253 cuando su población se ha reducido en más de 1.000 habitantes. Otro ejemplo lo tenemos en Cumbres de Enmedio, donde el parque inmobiliario casi triplica a la población actual. Aracena, Cala o Cumbres de Enmedio son otros ejemplos españoles de municipios de interior, aunque como decíamos más arriba, estos procesos se han repetido, de forma aún más importante si cabe, en los municipios turísticos costeros (Aledo & Mazón, 2005; EXCELTUR, 2009).



GRÁFICA 1. Evolución de la población y número de recibos de IBI 1998-2009. Elaboración propia.

Explorando este crecimiento urbanístico, según los modelos teóricos de Yagüe (2002) que encontramos en nuestro análisis, los municipios que participan de MOD son los que menos crecen en términos urbanísticos. Según los argumentos expuestos más arriba, podríamos esperar los mayores riesgos (sociales, ambientales, económicos y culturales) propios de la urbanización exacerbada en los municipios MIX y TRAD (Gráfica 2).

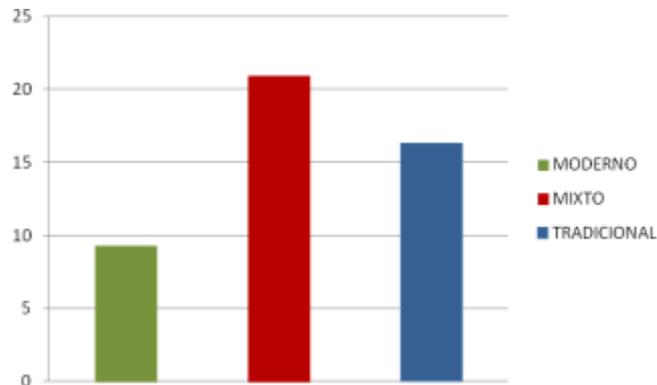


Gráfico 2: Incremento recibos IBI según modelo turístico, 1998-2009 (%). Elaboración propia.

Los valores catastrales del suelo urbano aumentaron menos en MOD que en el resto de modelos turísticos hallados. Esto significa que, aún tratándose de incrementos muy elevados en tan sólo diez años, los municipios que participan de MOD tienen más capacidad que el resto para evitar los impactos sociales derivados del aumento de precios de la vivienda. Sus precios de suelo urbano crecieron 3.5 veces menos que en los del modelo MIX, y 1.4 veces menos que en TRAD (Gráfica 3).

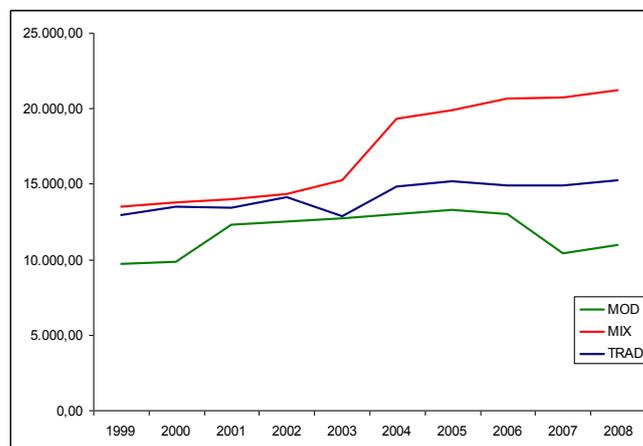


Gráfico 3. Evolución valor catastral urbano (€), según modelos turísticos. Elaboración propia

La expansión urbanística y de precios, puede generar impactos similares a los que ya conocemos en las áreas costeras. Así, *en términos ambientales* el mayor impacto se dará en localidades que compartan el modelo MIX. El recurso ambiental ha sido especialmente socavado en este modelo, y menos en los municipios MOD. La necesidad de suelo para construir ha significado la ampliación del casco urbano. En áreas con especial interés ambiental, como es el caso de la Sierra de Huelva, dicha ampliación supone el desgaste de los recursos paisajísticos, biológicos y ecológicos en general. Esto significa una eliminación progresiva de

valores locales para el turismo rural moderno, que la literatura subraya como recurso fundamental para avanzar hacia modelos de desarrollo más sostenibles (McAreavey & McDonagh, 2011).

Desde *el punto de vista social*, del incremento de precios del suelo, especialmente fuertes en MIX y TRAD (Gráfico 3), podrían esperarse los siguientes impactos: 1) La aceleración de pérdida de población, en unos municipios como los que tratamos, que mantienen saldos demográficos negativos durante las últimas décadas (Camarero Rioja, 1991). 2) La dificultad de reproducción sociofamiliar, pues estas localidades perderían atractivo para la creación de nuevos hogares autóctonos. 3) El incremento de los niveles de desigualdad y el riesgo de exclusión social, al aumentar el precio de la vivienda, bien básico, y por tanto también las dificultades de disfrute de la misma. 4) Más en lo *cultural*, los nuevos turistas residenciales pueden generar desequilibrios locales a nivel de identidad e interacción social y cultural. Diversos estudios en el medio rural europeo señalan la percepción "depravadora" de las comunidades locales respecto a estos nuevos residentes, por cuanto que se benefician de su inversión inmobiliaria, del disfrute del entorno prístino y sus recursos, sin dejar a cambio más que los impactos negativos de su presencia (Farstad, 2011; Kousis, 2000).

En los *aspectos socioeconómicos*, el citado efecto "ahuyentado" de la regeneración familiar autóctona podría agravarse en las localidades donde el sector de la construcción ha tenido más protagonismo, como las participantes de los modelos MIX y TRAD. El enfriamiento económico de dicho sector tiene como consecuencia directa el incremento del desempleo en el mismo, y la incidencia de este en las dificultades económicas de la población. Estas diferencias en las cifras de desempleo por sectores son un ejemplo del mayor riesgo social en los modelos MIX y TRAD. Las localidades MOD, como se indicó arriba, muestran un mejor comportamiento del empleo en las actividades tradicionales, como por ejemplo la agricultura, así como también en las nuevas demandas turísticas para el sector de la hostelería.

De este modo, el panorama socioeconómico de MIX y TRAD podría definirse como escasamente sostenible. Especialmente en los municipios MIX, los impactos de la crisis inmobiliaria y financiera pueden ser muy graves. El recurso *suelo*, finito por definición, ha sido intensamente utilizado en las últimas décadas. Esto ha obligado a la recalificación de terrenos rústicos como urbanos para ampliar la disponibilidad de suelo y continuar la expansión del negocio inmobiliario para empresas y Ayuntamientos. No obstante, la figura de protección del Parque Natural, extremadamente restrictiva con la posibilidad de nueva construcción, ha limitado más las posibilidades del sector. Este freno se ha sumado a la crisis financiera, que ha recortado otro de los recursos fundamentales para el sector: el crédito bancario. La baja disponibilidad de suelo, la escasa disposición de capital financiero y menor diversificación económica plantean altos riesgos sociales y económicos. En estos modelos se une, además, la mayor fagotización de paisaje limítrofe con el casco urbano, propia de la construcción. Esto supone un mayor consumo de recursos ambientales, escasamente recuperables y que, como hemos señalado, están adquiriendo un importante valor como recurso turístico-rural. Los riesgos ambientales se unen, así, a los sociales y económicos.

A pesar de poder observar en MOD el mejor de los escenarios posibles, desde el punto de vista del impacto de los impactos de la urbanización exacerbada, hemos de recordar que se trata de una comarca pequeña, con escasas distancias entre los municipios, con una red de comunicaciones (carretera) de una calidad aceptable y, como es propio de los entornos rurales, con unas redes sociales muy estrechas que condicionan estructuralmente las relaciones socioeconómicas. Estas circunstancias implican que los procesos económicos y ambientales que se producen en unas localidades, puedan repetirse en las localidades contiguas. Las localidades que ya ejercen de capitales de comarca pueden reforzar su centralidad. Es decir, si ya una localidad aporta una gama más amplia de servicios (por ejemplo, suministros a la construcción, empresas promotoras, comercialización, redes personales de ventas... cluster inmobiliario), las relaciones de confianza y proximidad entre proveedores y clientes podrían reforzar el auge de este sector. A esto se añade la percepción exterior de la presencia de valores y recursos requeridos por la demanda del turismo rural, que busca aquí hacerse con un trocito de "paraíso rural", al tiempo que realizar una inversión rentable.

Conclusiones

En este trabajo se han detectado, en coherencia con otros estudios turístico-rurales realizados en España, dos modelos diferenciados, denominados *rural-moderno* y *tradicional*. El análisis del caso que aquí se presenta, ofrece además un tercer modelo, que hemos llamado *mixto*, donde la expansión urbanística de las últimas décadas ha tenido más presencia. Los municipios de este modelo muestran cierta centralidad socioeconómica, respecto del resto de municipios de la comarca. Tienen niveles de renta media más altos, pero también mayores niveles de desempleo y desigualdad social (coinciden rentas altas y mayores tasas de desempleo). La mayor expansión urbanística ha implicado cambios de uso del suelo, de rústico a urbano, atentando así contra los recursos patrimoniales y naturales. El incremento del parque de viviendas no se ha reflejado en un descenso de los precios. Por el contrario, los precios han subido más en los municipios MIX que en el resto de municipios.

Ni los saldos migratorios netos ni el crecimiento vegetativo, ambos neutros o negativos, configuran una demanda suficiente para el incremento de la oferta inmobiliaria en ninguno de los tres modelos turísticos detectados. Se distingue, por tanto, una afluencia intensiva de inversión en el sector inmobiliario que habría de ser explicada por una motivación turística de raíz posmoderna y posmaterialista. Los valores compartidos e idealizados por la sociedad desarrollada contemporánea (autenticidad, tradicionalismo en la cultural, ambientalismo, estabilidad, historicidad, arraigo...) se identificarían en estas áreas rurales de interior. El contexto económico favorable a la especulación inmobiliaria, ha dibujado un escenario amenazante para un desarrollo sostenible en este tipo de comarcas.

Los resultados de nuestro análisis también muestran que los municipios incluidos en el modelo turístico-rural moderno son los que menos han participado del auge de la construcción en la última década. Coinciden en ellos, además, los mejores datos en las diferentes dimensiones de la sostenibilidad. Las principales conclusiones para el planificador habrán de situarse en la promoción de medidas que impulsen este modelo de turismo rural moderno, que conservan los diferentes tipos de recursos locales, diversifican la economía y participan de los valores en alza en la cultura occidental contemporánea.

Bibliografía

- Aledo, A., & Mazón, T. (2005). *Turismo residencial y cambio social : Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Universidad de Alicante - CAM.
- Almenar, Bono, & García. (2000). *La sostenibilidad del desarrollo. el caso valenciano*. Valencia: Bancaixa - Universidad de Valencia.
- Aronsson, L. (2004). Place attachment of vacation residents: Between tourists and permanent residents. *Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Ground*, , 75-86.
- Auken, M. (2009). *Informe sobre el impacto de la urbanización extensiva en España*. Bruselas: Comisión Europea.
- Ávila, R., Iniesta, A., Herrero, D., de Juan, J., Aguirre, G., Guereña, A., et al. (2002). *Turismo sostenible*. Madrid: IEPALA.
- Blanco, E. (2004). O turismo rural em áreas de agricultura familiar: A "novas ruralidades" e a sustentabilidade do desenvolvimento local. *Caderno Virtual De Turismo*, 4(3)
- Cabrini, L. (2002). Turismo, desarrollo rural y sostenibilidad. Organización Mundial del Turismo Jaen.
- Camarero Rioja, L. A. (1991). Tendencias recientes y evolución de la población rural en España.8, 13-24.
- Canoves, G., Villarino, M., Priestley, G. K., & Blanco, A. (2004). Rural tourism in Spain: An analysis of recent evolution. *Geoforum*, 35(6), 755-769.
- Canoves, G., Villarino, M., & Herrera, L. (2006). Public policies, rural tourism and sustainability: A difficult balance. *Boletín De La Asociación De Geógrafos Españoles*, (41), 199-217.

- Casado, M. A. (1999). Socio-demographic impacts of residential tourism: The case study of torrevieja. *The International Journal of Tourism Research*, 1, 223.
- Cawley, M., Marsat, J. -, & Gillmor, D. (2007). Promoting integrated rural tourism: Comparative perspectives on institutional networking in france and ireland. *Tourism Geographies*, 9(4), 405-420.
- Cawley, M., & Gillmor, D. A. (2008). Integrated rural tourism: Concepts and practice. *Annals of Tourism Research*, 35(2), 316-337.
- Cebrián Abellán, F. (2008a). El turismo rural sostenible. In Universidad de Murcia (Ed.), *Turismo rural y desarrollo local* (Ediciones de la Universidad de Castilla - La Mancha ed., pp. 49). Cuenca:
- Cebrián Abellán, F. (2008b). *Turismo rural y desarrollo local*. Cuenca: Universidad de Castilla-La Mancha.
- Cersar Manosso, F., Vinícius Salomé, M., & Tomilheiro de Carvalho, A. (2010). Turismo rural na regioao norte do estado do paraná: Conceito e prática. *Caderno Virtual Del Turismo*, 10, 24.
- Cohen, E. (1984). The sociology of tourism: Approaches, issues and findings. *Annual Review of Sociology*, 10
- Corrales Bermejo, L. (1993). *Apuntes para la definición y concepto de turismo rural*. Avila: Fundación Cultural Santa Teresa.
- Crosby, A. (1993). *Desarrollo sostenible en el medio rural* (Centro Europeo de formación y turismo ed.). Madrid: CEFAT.
- Dixit, A. (2010). Market-led growth and well-being. *Journal of Developing Societies*, 26, 387.
- Dogan, H. (1989). Forms of adjustment. sociocultural impacts of tourism. *Annals of Tourism Research*, 16, 216.
- Egarty, C., & Przeborska, L. (2005). Rural and agri-tourism as a tool for reorganising rural areas. A comparison study of ireland and poland. *International Journal of Tourism Research*, 7, 63.
- EXCELTUR. (2009). *Impacto de los modelos de desarrollo turístico en el litoral mediterráneo y las islas*. Retrieved 12/16, 2005, from http://exceltur.org/excel01/contenido/portal/files/auxfolder3/Sumario_residencial_completo.pdf
- Fagetti Piaggio, C. D. (2011). Turismo de naturaleza: Una opción para la conservación y el desarrollo sustentable en establecimientos rurales de la reserva de biosfera bañados del este, rocha, uruguay., 74.
- Farstad, M. (2011). Rural resident's opinions about second home owners' pursuit of interests in the host community. *Norsk Geografisk Tidsskrift*, 65(3), 165.
- Fuentes Garcia, R. (1995). El turismo en el medio rural en españa. especial referencia al análisis de la demanda. (pp. 9). Madrid: Secretaría General de Turismo.
- Gartner, W. (2004). Rural tourism development in the USA. *International Journal of Tourism Research*, 6, 151.
- George, E., & Reid, D. (2008). The power of tourism: A metamorphosis of community culture. *Journal of Tourism and Cultural Change*, 3(2), 88.
- Goodwin, H. (2010). Local community involvement in tourism around national parks: Opportunities and constraints. *Current Issues in Tourism*, 5(3-4), 338.
- Greenwood, D. (1976). Tourism as an agent of change. A spanish basque case. *Annals of Tourism Research*, 3(3)
- Hall, D., Smith, M., & Marciszweska, B. (2006). *Tourism in the new europe. the challenges and opportunities of EU enlargement*. Oxford: CABI.
- Hall, M., & Lew, A. (2009). *Understanding and managing tourism impacts: An integrated approach*. New York: Routledge.

- Haralambopoulos, N., & Pizam, A. (1996). Perceived impacts of tourism. the case of samos. *Annals of Tourism Research*, 23(3), 503.
- Hjalager, A. -. (1996a). Agricultural diversification into tourism: Evidence of a european community development programme. *Tourism Management*, 17(2), 103-111.
- Instituto Andaluz de Estadística. (2010). *Sistema de información municipal de andalucía (SIMA)*. Retrieved 01/10, 2010, from <http://www.iea.junta-andalucia.es>
- Kaltenborn, B. P., Andersen, O., Nellemann, C., Bjerke, T., & Thrane, C. (2008). Resident attitudes towards mountain second-home tourism development in norway: The effects of environmental attitudes. *Journal of Sustainable Tourism*, 16(6), 664-680.
- Kerstetter, D., & Bricker, K. (2009). Exploring fijian's sense of place after exposure to tourism development. *Journal of Sustainable Tourism*, 17(6), 691-708.
- Kousis, M. (2000). Tourism and the environment: A social movements perspective. *Annals of Tourism Research*, 27(2), 468.
- Lafferty, W., & Narodowslasky, M. (2004). *Regional sustainable development in europe. the challenge of multi-level, cross-sectoral, co-operative governance*. Oslo: Prosus.
- Leño Cerro, F. (1992, La evolución del potencial turístico en un proceso de planificación: El canal de castilla. *Estudios Turísticos*, pp. 49.
- Liddle, M. (1997). *Recreation ecology :The ecological impact of outdoor recreation and ecotourism*. London: Chapman & Hall.
- Matsuoka, J. K., & Shera, W. J. (1991). The impact of resort development on an hawaiian island: Implications for community preservation. *Human Services in the Rural Environment*, 15(1), 5-9.
- McAreavey, R., & McDonagh, J. (2011). Sustainable rural tourism: Lessons for rural development. *Sociologia Ruralis*, 51(2), 175.
- Miguel, J., Arias, R., Chamorro, E., Nájera, R., & Rodas, H. (1996). *La integración como instrumento de desarrollo: Sus perspectivas y desafíos para centro américa*. Guatemala: Incep.
- Müller, D. K. (2011). Second homes in rural areas: Reflections on a troubled history. *Norsk Geografisk Tidsskrift*, 65(3), 137-143.
- O.L.E. (2010). *Entorno socio-económico de la industria en huelva* Universidad de Huelva.
- Ortuño Perez, S. F. (2002). El castaño de la sierra de huelva., 40-45.
- Paniagua, A. (2002). Urban - rural migration, tourism entrepreneurs and rural restructuring in spain. *Tourism Geographies*, 4(4), 249.
- Panyik, E., Costa, C., & Rátz, T. (2011). Implementing integrated rural tourism: An event-based approach. *Tourism Management*, 32, 1352.
- Pardellas, X. X. (2003). Turismo cultural y ambiental.
- Park, D., & Yoon, Y. (2011). Developing sustainable rural tourism evaluation indicators. *International Journal of Tourism Research*, 13, 401.
- Parreño-Castellano, J. (2011). Tourism and human mobility in spanish archipelagos. *Annals of Tourism Research*, 38(2)
- Pereiro, X. (2007). Antropoloxía e modelos de relación entre o rural e urbano. *Revista Galega De Educación*, 38, 112-119.
- Pool, A. (1991). Seminario sobre el turismo rural en el desarrollo local.
- Solsona Monzonís, J. (2001). El turismo en espacio rural en españa. *Estudios y Perspectivas De Turismo*, 10

- Vehbi, B. O., & Doratli, N. (2010). Assessing the impact of tourism on the physical environment of a small coastal town: Girne, northern cyprus. *European Planning Studies*, 18(9), 1485-1505.
- Vepsalainen, M., & Pitkanen, K. (2010). Second home countryside. representations of the rural in finnish popular discourses. *Journal of Rural Studies*, 26(2), 194-204.
- Vera, J. (1987). *Turismo y urbanización en el litoral alicantino*. Alicante: Instituto Juan Gil Albert.
- William C., G. (1987). Environmental impacts of recreational home developments. *Annals of Tourism Research*, 14(1), 38-57.
- Yagüe, R. (2002). Rural tourism in spain. *Annals of Tourism Research*, 29(4), 1101.

¹ Los tres factores hallados explican un 74% de la varianza total. La prueba KMO de adecuación muestral ofrece un factor de ,51, con una $p < ,000$ para el test de esfericidad de Barlett.

² Cálculo de la tasa: $(Total\ de\ desempleados / población\ total) * 100$. La fuente oficial no ofrece el dato de población activa actualizado al año del cálculo.

³ Cálculo de la renta neta: $((Renta\ Neta\ Total / Población\ total) / 365)$

⁴ La fuente oficial sólo dispone de datos de recibos de IBI desde 1990, por lo que aquí nos referimos al incremento entre 1990-1998.

⁵ El valor catastral es el valor económico oficialmente reconocido para una finca determinada.