



## EL MODELO “GOLF-RESORT” EN LA REGIÓN DE MURCIA: NIVEL DE IMPLANTACIÓN Y PERSPECTIVAS DE FUTURO

**MACIÁ SANCHEZ, Juan Francisco**<sup>19</sup>

**PEÑALVER MARTÍNEZ, María Jesús**

**BARRETO VENTURINI, Lara**

**GUTIERREZ GARCÍA, Emma**

**SENRA TOLEDO, María Emília**

**Palabras Clave:** golf-resort, expansión urbana, urbanismo difuso y de baja densidad, turismo residencial, turismo de golf.

**Key words:** golf-resort, urban sprawl, low-density urbanism, residential tourism, golf tourism

### **Resumen.**

Durante la primera década del presente siglo en la Región de Murcia se han realizado unas actuaciones territoriales aisladas que responden a un modelo de ordenación disperso y de baja densidad, reconocidas con el nombre de “golf-resort” o complejo turístico-residencial con campo de golf. Resulta ser algo más que un modelo urbanístico y turístico: constituye todo un fenómeno social, económico y ambiental en la región, un producto importado de la cultura anglosajona, ajeno a nuestra tradición y concebido inicialmente para un perfil de usuario con origen europeo.

En el 2009 y dentro del ámbito de estudio (zona oriental de la comarca Campo de Cartagena) estaban planificados 28 resorts, que iban a ocupar una superficie total de 4.515 ha. y a ofrecer 45.039 viviendas, 19 hoteles y 24 campos de golf. En la actualidad, tan sólo se han construido 11 resorts, de los cuales 5 se encuentran totalmente terminados y 6 parcialmente, lo que equivale aproximadamente a un 40% de las expectativas iniciales.

Los objetivos de esta investigación son conocer su estado actual, sus rasgos definidores y analizar sus relaciones territoriales, así como contrastar la realidad existente con la oferta planificada.

El estudio muestra la necesidad de aplicar políticas de gestión y administración bajo criterios de sostenibilidad que garanticen su calidad y viabilidad futura. Las únicas perspectivas de futuro pasan por una regeneración sostenible de aquellos golf-resorts que con actuaciones posteriores puedan mejorar desde lo ambiental, lo social, lo económico y lo institucional.

---

<sup>19</sup> **Maciá Sánchez, Juan Francisco:** Departamento de Arquitectura y Tecnología de la Edificación. Universidad Politécnica de Cartagena / Paseo Alfonso XIII, 50 - 30203 Cartagena. España / Email: juanfco.macia@upct.es



## Abstract.

During the first decade of this century in the Region of Murcia they have made some isolated territorial developments that respond to the model of dispersed and low density urbanism recognized by the name of "golf-resort" or tourist-residential complex with golf course. They become more than an urban and tourist model, is all a social, economic and environmental phenomenon in the region, a imported product from foreign culture, alien to our tradition and a supply initially designed to user profile of european origin.

In 2009 and within the scope of study (eastern part of the Campo de Cartagena) were planned 28 golf resorts, which would occupy a total area of 4.515 ha. and to provide 45.039 housing, 19 hotels and 24 golf courses. Today, they've only built 11 resorts, of which 5 are completely finished and 6 partially. It equivalent approximately 40% of initial expectations.

The research aims are know his real state, their defining features and analyze the territorial relations, as well as compare the existing reality with the planned offer.

The study shows the need to implement management and administration policies under sustainability criteria to ensure their quality and future viability. The unique perspectives of future undergo a sustainable regeneration about those golf-resorts with subsequent performances can improve from environmental, social ,economic and institutional aspects.

## 1. Introducción.

Reflexionar y abordar problemas de una forma científica, o sea, investigar y en este caso sobre el modelo urbanístico-turístico "golf-resort" en la Región de Murcia genera todavía muchos interrogantes que están pendientes de respuestas: ¿qué objetivos se pretendían conseguir con la implantación de los golf-resorts?, ¿han sido alcanzados?, ¿cuáles han sido los argumentos para su aprobación y ejecución final?, ¿por qué el lugar dónde han sido construidos y no otro?, ¿cuál es el resultado actual?, ¿qué expectativas generan a medio y largo plazo?, ¿se integran en las directrices regionales y municipales tanto de ordenación territorial como de estrategia turística?, ¿constituyen sistemas sostenibles?, ¿cuál es su grado de sostenibilidad?, etc.

Por todo ello y con ánimo de responder muchas de estas cuestiones este trabajo se enmarca en un proceso de investigación más amplio y profundo encaminado a determinar el grado de sostenibilidad (ambiental, social, económica, institucional) de estos sistemas complejos a partir de la aplicación de una metodología basada en la definición de indicadores. En este proceso habrá que establecer parámetros de referencia o valores límite que permitan evaluar su respuesta medioambiental, su comportamiento social, su aportación económica y su grado de gobernanza.

Lo que es evidente es que este tipo de sistema desarrollado es una realidad ineludible hoy en día y que con el paso del tiempo está demostrando presentar más errores que aciertos, más problemas que soluciones y, en definitiva, más defectos que virtudes. Pero, en cualquier caso, constituyen circunstancias que habría que combatir. Posicionarse hoy en día como máximos detractores o defensores del modelo golf-resort es posible que suponga sumar otro error más a los ya cometidos, que sea otro error de precipitación, porque se desconocen datos e



información suficiente sobre sus consecuencias e influencias sociales, económicas y ambientales (tanto a nivel municipal como regional). Por ello parece lógico que su estudio se aborde desde una óptica global, compleja y multidisciplinar como es la sostenibilidad urbana y turística.

### 1.1. Objetivos

El objetivo principal es describir y caracterizar el sistema objeto de estudio, es decir, definir los elementos componentes y establecer sus rasgos definidores de un sistema humano complejo en un determinado contexto territorial. La definición del sistema y de sus atributos es fundamental para cualquier análisis posterior de estos núcleos turísticos-residenciales que responden al fenómeno “golf-resort” en el ámbito de estudio de la Región de Murcia.

Por otro lado, los objetivos parciales de este trabajo son varios:

- a. Relacionar todos los desarrollos que se encontraban planificados y con aprobación administrativa en el 2009 ubicados en el ámbito de estudio.
- b. Verificar in situ el grado de desarrollo o nivel de ejecución actual en el 2015.
- c. Contrastar la realidad existente con la oferta planificada.
- d. Realizar un diagnóstico previo de su estado actual en el 2015, a partir de un análisis integral destacando sus debilidades-fortalezas y sus amenazas-opportunidades que afectan al modelo “golf-resort” desarrollado en la Región de Murcia.
- e. Estudiar las relaciones territoriales y paisajísticas de estos nuevos desarrollos complejos, mixtos, multidisciplinarios, de carácter urbanístico y turístico.

### 1.2. Metodología

El paso previo a la realización del presente trabajo ha consistido en entender y definir el tipo de sistema y sus atributos, para lo cual ha sido fundamental la investigación bibliográfica relativa a este modelo de carácter urbanístico y turístico denominado golf-resort. Estudiar los orígenes del deporte del golf junto con su evolución como producto turístico, la aparición de un turismo residencial y deportivo y, finalmente, analizar el contexto internacional más habitual nos ha ayudado a sintetizar las características reales que debíamos verificar en los casos existentes.

La siguiente etapa metodológica consistió en la elaboración de unas fichas descriptivas de carácter cualitativo con la finalidad de servir de guía en las visitas de campo para inspeccionar el estado actual de cada uno de los 28 resorts planificados. Además son la base de un análisis general del modelo desde varios puntos de vista: relaciones con su contexto territorial, como tejido urbanístico y como recurso turístico. En esta fase se han desarrollado tres fichas-tipo que vienen a destacar la complejidad de estos sistemas, es decir, vienen a demostrar su visión multidisciplinar: su ubicación territorial, su diseño urbanístico y su gestión turística



Las fichas descriptivas-cualitativas se han dividido en tres tipos (imagen 07, imagen 08, imagen 09):

*Ficha 1. Análisis del Contexto Territorial o de las relaciones con el territorio (sistemas naturales + sistemas urbanos + sistemas de transporte) y el paisaje natural.*

*Ficha 2. Análisis como Tejido Urbanístico o de los elementos propios que componen la urbanización, los equipamientos, las viviendas y el campo de golf.*

*Ficha 3. Análisis como Recurso Turístico o de los servicios internos que pueden disfrutar tanto los residentes como los turistas-visitantes*

Una vez realizado el Trabajo de Campo, consistente en una serie de visitas a cada lugar de ubicación de los planeamientos previstos, en una inspección de carácter general y en una actualización del estado real, se procedió a analizar e interpretar finalmente la información recopilada.

## **2. El modelo urbanizador golf-resort.**

### **2.1. El turismo residencial.**

El concepto de *turismo residencial* fue incorporado al debate académico por Francisco Jurdao en su libro de 1979 "*España en venta: compra de suelo por extranjeros y colonización de campesinos en la Costa del Sol*". El autor se servía de este término para explicar y criticar los cambios sociales que tenían lugar en Mijas (Málaga) en la década de los años setenta a causa de la venta de suelo agrícola, propiedad de campesinos, a empresarios urbanizadores. Tras el cambio de propiedad, el suelo era destinado a la construcción de urbanizaciones turísticas de chalets que eran adquiridos principalmente por jubilados del norte de Europa.

En los años 80 y 90 la expresión *turismo residencial* ha sido utilizada por diferentes investigadores para hacer referencia a un variado conjunto de procesos difíciles de delimitar, cuyo contexto más significativo lo forman las regiones turísticas de la ribera norte del Mediterráneo, en las que se entremezclan la intensa actividad económica que gira en torno al negocio inmobiliario con aspectos propios del turismo tradicional y éstos, a su vez, con algunas de las nuevas formas migratorias y de residencialidad.

El turismo residencial es uno de los principales tipos de turismo que floreció a partir de la segunda mitad del siglo pasado en muchos países. El antecedente más cercano consiste en el interés de los ciudadanos en disfrutar de una segunda residencia relativamente cercana a su residencia principal con fines recreativos durante los fines de semana o períodos de vacaciones extendidas. Esta modalidad de segunda residencial se convirtió en un recurso turístico de forma temporal y superó las fronteras entre países o incluso entre continentes.

Desde el mundo académico existe un discurso crítico y pesimista que interpreta el sistema turístico-residencial como el resultado (y la causa) de un modelo turístico que linda el agotamiento y que genera un preocupante escenario de riesgo. Sin embargo, la sociedad local no define la cuestión en los mismos términos. En sociedades con una economía diversificada



en las que el turismo aporta una parte de la riqueza sus impactos serán percibidos de forma más débil que en lugares en los que los ciudadanos han llegado al convencimiento de que el turismo o la construcción de viviendas para uso turístico es la única fuente de modernización y prosperidad. Por otra parte, los impactos socioculturales percibidos del turismo residencial son menores en los destinos maduros y consolidados que en los lugares inmersos en las primeras fases de crecimiento (Huete Nieves, Mantecón Terán y Mazón Martínez; 2008)

El auge de este turismo residencial se debe al gran interés de la inversión privada y al apoyo del sector público, justificados por su rentabilidad económica, la existencia de una gran demanda (en particular con respecto a los jubilados europeos) y la proliferación de una oferta de tarifas bajas en los vuelos y desplazamientos aeroportuarios.

Al mismo tiempo, se observa que el desarrollo de este turismo residencial ha ido acompañado en muchos lugares a través de un proceso de profunda transformación territorial que implica impactos sociales y ambientales. Entre sus principales amenazas cabe destacar: la transformación radical del paisaje, la eliminación de la biodiversidad, eliminación de vertidos y residuos sin tratamiento previo y una infraestructura inadecuada. Otro impacto ambiental considerado de segunda generación sería la degradación ambiental sufrida en torno a estos proyectos que muestra que a medio plazo lugares de interés turístico entran en decadencia desde los atributos originales de atracción como son la calidad ambiental y la belleza natural. Este deterioro anima a los usuarios a buscar nuevos destinos menos saturados.

El caso del Mediterráneo español es un ejemplo perfecto de todas estas debilidades y amenazas asociadas al turismo residencial. Aunque es difícil distinguir entre el impacto ambiental del turismo y el cambio social experimentado, el turismo residencial ha acelerado el proceso de transformación social y económica. En muchos destinos la puesta en marcha de este turismo residencial ha cambiado la composición demográfica del lugar, como resultado de los procesos migratorios que involucran tanto a los turistas como a trabajadores. También transforma la economía con la desaparición casi por completo de las actividades tradicionales. Y si, por un lado, el turismo se ha incrementado dramáticamente el ingreso per cápita y empleo, por otro, provocó fuertes convulsiones culturales, lo que resulta en algunos municipios la desaparición total de la cultura local, sustituida por una nueva cultura turística cosmopolita y global.

Como los usuarios responsables de una parte considerable de este tipo de turismo corresponden al grupo social de jubilados o de personas en edades próximas a la de jubilación, tienen la motivación turística para seleccionar una residencia semipermanente o permanente. Es por lo que reciben la denominación de *lyfestyle inmigrants*.

Los ingresos económicos no se limitan a los derivados directamente de las operaciones inmobiliarias. El turismo residencial representa un fuerte impulso para las finanzas municipales, debido al aumento de los ingresos fiscales y otros impuestos municipales, como las liquidaciones en concepto de licencia de obras. Por lo tanto, en paralelo a los beneficios económicos que este turismo genera para la economía de países como España, se crea nuevas situaciones de riesgo en las comunidades donde se implementa.

Entonces inicialmente el turismo residencial se caracteriza por su alta estacionalidad y concentración espacial, el limitado desarrollo de diversas actividades complementarias, la escasa planificación de su expansión, los ingresos tan bajos que generan los turistas, los



numerosos casos de corrupción urbanística derivados de esta evolución y los fuertes impactos ambientales que provoca. A medida que se ha ido desarrollando, algunos de sus aspectos se han fortalecido, mientras que otros se han vuelto menos relevantes como es el caso de la estacionalidad y la concentración espacial.

Ciertas iniciativas empresariales plantean complejos residenciales de carácter turístico bajo una organización cerrada, con fuertes medidas de seguridad que impiden la presencia y libre circulación de personas. También se caracterizan por un gran desarrollo de infraestructuras (relacionadas con la energía, plantas de tratamiento de aguas residuales, carreteras, etc.), por la presencia de un público participante y por la intervención de fondos de capital privado. Con el fin de satisfacer gran parte de las demandas de sus residentes, la empresa inversora busca proporcionar a la comunidad una amplia gama de servicios tales como los relacionados con la salud, gimnasio, restaurantes, centros comerciales, la seguridad, el mantenimiento y otros. El objetivo final es transformar estos núcleos comunitarios en una unidad de entretenimiento, en el hogar privado, autónomo e independiente del territorio en el que está instalado.

Otro paso más dado en el sector del turismo residencial ha sido la adaptación del nuevo concepto o servicio turístico denominado "todo incluido", cuyos principios básicos son:

1) Dimensión espacial y económica a gran escala. La gran inversión y los recursos necesarios que requieren estos proyectos de esta magnitud están transformando el sector empresarial. La aparición del modelo de macro-urbanización que demanda fuertes inversiones para la compra de suelo y para la construcción de infraestructuras estimula la entrada de grandes inversores en el sector.

2) El apoyo del gobierno local y regional es esencial para la realización de estos proyectos, tanto por la faceta legislativa (cambiar incluso la legislación para adaptarse a las necesidades cambiantes de las mega-empresas) como por la que afecta a las infraestructuras que deben garantizar el valor y la funcionalidad de estos nuevos condominios.

## 2.2. El turismo deportivo

Por otro lado, uno de los mayores problemas del modelo tradicional de turismo en el siglo XX ha sido la concentración espacial y temporal. Las nuevas tendencias de cara al próximo milenio apuntan hacia una mayor diversificación en los productos, la desestacionalización la desconcentración en los destinos y el incremento de la calidad. En el marco de estas tendencias aparece el turismo deportivo como un producto susceptible de un consumo complementario, que también puede ser sustitutivo, en la medida que constituya el objetivo fundamental del viaje. La náutica, el esquí o el golf, junto con los deportes al aire libre y en la naturaleza destacarán en el siglo XXI como una oferta turística diversificadora (Latiesa Rodríguez, Vela Tores, Paniza Prados; 2002)

El deporte del golf constituye un sector turístico-deportivo creciente en España y se consolida como un producto turístico. Constituye un pequeño segmento con un gran potencial económico. Debe resaltarse el alto nivel de gasto que muestran los turistas de golf, que se estima en aproximadamente 2,8 veces la del turista medio.



Este turismo de golf presenta una composición y comportamiento diferenciado a la del resto de turistas que le confiere una singularidad que justifica la aplicación de estrategias diferenciadas para su desarrollo.

Es especialmente interesante la distribución estacional de los flujos turísticos de los turistas de golf. Su concentración en los meses de temporada media, es decir, entre marzo-junio y octubre-noviembre, así como sus preferencias vacacionales hacia los meses menos calurosos, los convierten en un segmento alternativo y complementario que pretenden reducir la estacionalidad de un destino turístico (Garau Vadell, 2002)

Uno de los mayores problemas que apunta el turismo de golf puede ser el impacto ambiental de los campos de golf sobre el medio físico, tanto en la fase de construcción como en la fase de conservación y mantenimiento. Su supuesto carácter de gran consumidor de agua es el principal argumento por los sectores reticentes. Su comparativa con el consumo de agua equivalente a una población o a un cultivo de regadío demuestran los grandes errores de cálculo. Pero la falta de rigor y conocimiento real hacen de este debate una controversia artificiosa y estéril que nada aclara y que sólo tiende a desviar la cuestión hacia un plano inapropiado. La única cifra de interés es la del consumo de un campo de golf que viene a ser del orden de 7.500 a 8.000 m<sup>3</sup>/ha/año, alrededor de 0,4 hm<sup>3</sup>/año. Y esta es la cifra que se debe barajar en el contexto de la gestión de los recursos hídricos. Existe una tendencia general a considerar el consumo hídrico de un campo de golf como una demanda marginal que debería ser satisfecha con recursos alternativos, como son las aguas urbanas regeneradas o las aguas desalinizadas. En cualquier caso, para los gestores de un campo de golf lo más importante no es tampoco la procedencia del agua sino su calidad, la garantía de suministro y, sobre todo, su coste como en cualquier otra actividad (Morell I., 2002)

En otras ocasiones la propia naturaleza constructiva de los campos de golf favorece la posibilidad de mejorar el valor ecológico de los terrenos que ocupa y aumentar su relación con el medioambiente: el golf sostenible. El turismo de golf puede considerarse como una actividad potencial que debe acomodarse a su entorno mediante un plan racional de ordenación del territorio, que tienda a distribuir responsablemente los recursos para obtener un equilibrado desarrollo socio-económico y una mejora de la calidad de vida (Morell I., 2002)

### **3. Los nuevos desarrollos “golf-resort” planificados y aprobados en el ámbito de estudio de la Región de Murcia.**

#### **3.1. Ámbito territorial de estudio. Contexto espacio-tiempo**

El ámbito territorial en el que centra este trabajo corresponde a la zona oriental de la comarca denominada Campo de Cartagena, con la localidad de Torre-Pacheco que se erige como ciudad capital de una comarca tradicionalmente ligada al sector agrícola y como epicentro del fenómeno golf-resort.

En el contexto espacial quedan incluidos de forma parcial o total territorios que pertenecen a cuatro municipalidades diferentes, tales como Murcia, Torre-Pacheco, San Javier y Los Alcázares. Estas dos últimas presentan por un lado el valor añadido de su proximidad a la costa o el atractivo de un entorno de litoral, pero por otro generan un gran dilema o debate a la



hora de determinar si finalmente supone más una amenaza (fragilidad ambiental) o una oportunidad (progreso social y riqueza económica).

Durante la última década en la Región de Murcia y como consecuencia de la globalización se han realizado una serie de actuaciones territoriales de forma puntual y aislada que responden al modelo denominado como *golf-resort* o *complejo turístico-residencial con campo de golf*. Resulta ser algo más que un modelo urbanístico y turístico: constituye todo un fenómeno socio-económico-ambiental en la región, un producto importado de la cultura anglosajona y ajeno a nuestra tradición, cuya gestión a medio-largo plazo, coste medioambiental y sostenibilidad están todavía por definir.

Es un recurso turístico ligado a desarrollos inmobiliarios que vienen a ser ejemplo de esa expansión urbanística bajo la modalidad de un urbanismo difuso y de baja densidad, a través de urbanizaciones periurbanas de carácter residencial con la presencia característica del campo de golf (imagen 01).

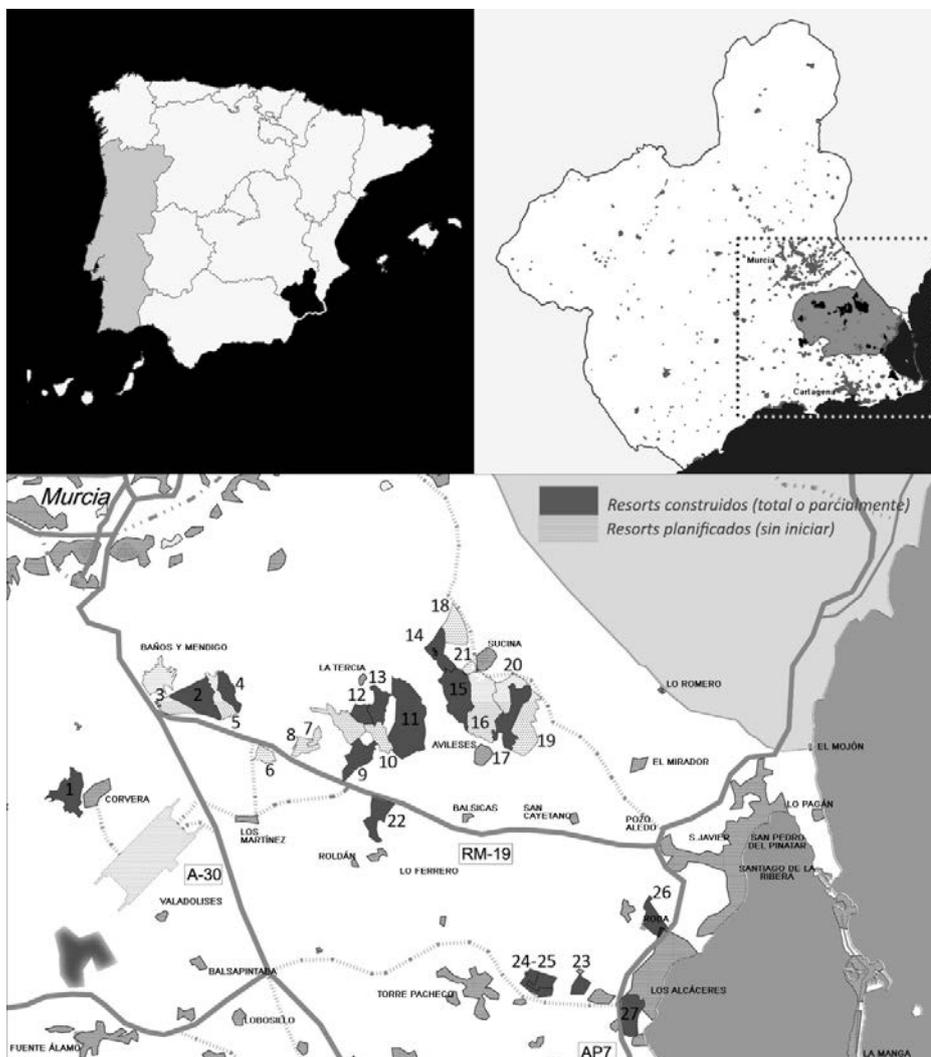


Imagen 01. – Contexto espacial. Zona oriental de la Comarca Campo de Cartagena (Mena Hornillos, 2010)



En la mayoría de los casos y desde un punto de vista urbanístico el Suelo afectado se clasifica<sup>20</sup> como No Urbanizable y está calificado<sup>21</sup> inicialmente para soportar un Uso agrícola.

Se trata tradicionalmente de un medio rural, donde se da una economía agraria de baja productividad con cultivos de secano extensivo en su mayoría y con una actividad más intensa en las zonas de regadío con cultivos frutales y hortícolas, por la aportación de agua bien del trasvase Tajo-Segura o bien de acuíferos subterráneos(imagen 02)..

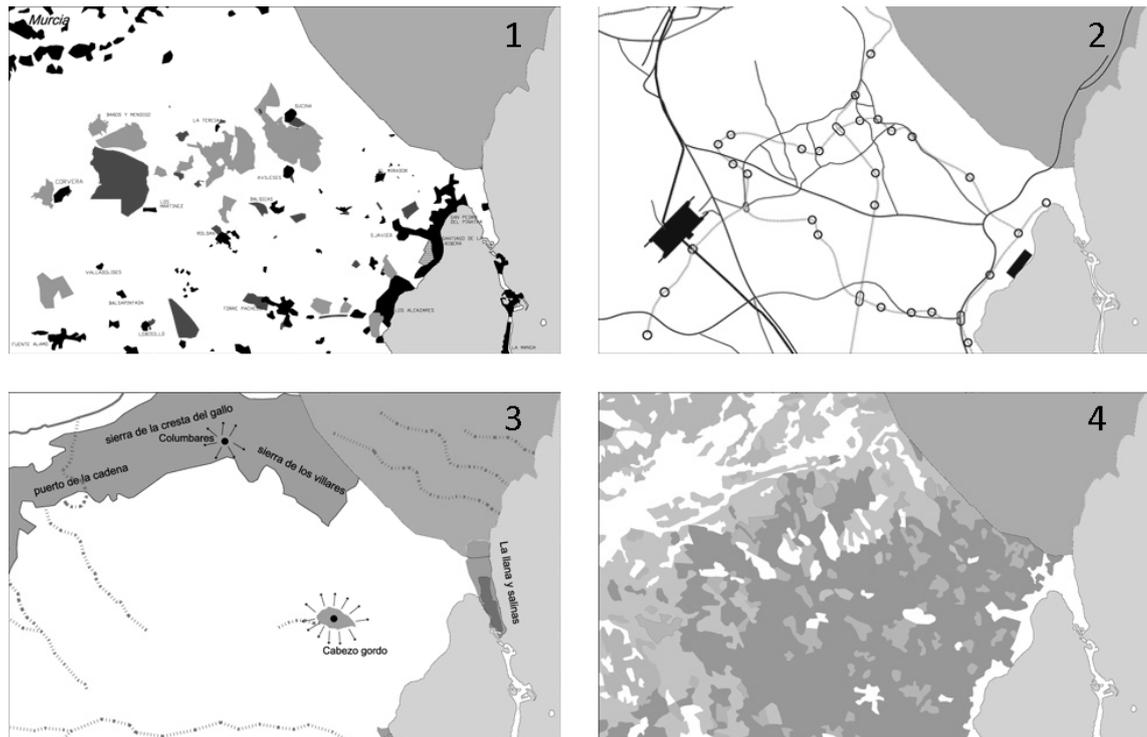


Imagen 02. – Ambito territorial. Zona oriental de la Comarca Campo de Cartagena (Mena Hornillos, 2010)

La situación de estos complejos suele ser alejada de los núcleos urbanos y anillos periféricos en donde el precio del suelo es elevado, aunque se relacionan con la red viaria existente, adquiriendo especial relevancia en los municipios o sectores del litoral. Por otro lado, también se desarrollan en zonas agrícolas más alejadas de la costa (según diversos autores, segunda línea litoral) en donde se dispone de gran cantidad de suelo.

Estos núcleos se implantan de forma aislada y puntual en el territorio, de tal manera que el terreno libre interurbano los convierte en auténticas islas de acceso restringido. Desde un punto de vista de su ocupación territorial, la cuestión consiste en una serie de actuaciones urbanísticas que irrumpen en el territorio de una forma puntual, aislada y discontinua: a modo

20 La clasificación es la que determina cual es el régimen urbanístico en el que se divide el suelo, es decir, determina si es urbano, urbanizable o no urbanizable, estableciendo los derechos y deberes de sus propietarios.

21 La calificación es la atribución de un uso determinado a las distintas clases de suelo, es decir, el suelo urbano puede estar destinado a viales, zonas verdes, equipamiento o tener el uso residencial, comercial, industrial, etc.



de “pólipos” en un ámbito local de tradición esencialmente agrícola, y que han respondido a un modo de inserción disperso y difuso y a un modelo de desarrollo de baja densidad que ha sido finalmente denominado como “complejo resort o golf-resort” (imagen 03)

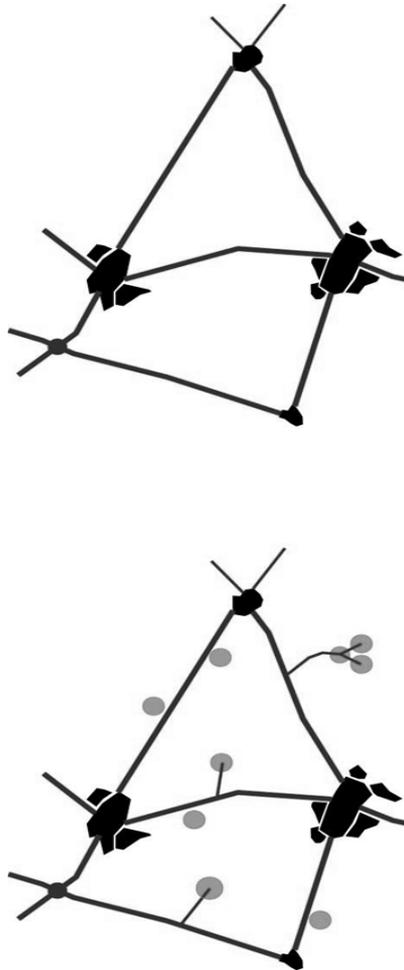


Imagen 03. – Modelo de ocupación territorial del resort: modelo de pólipos (Mena Hornillos, 2010)

Desde un punto de vista del contexto temporal todos estos nuevos desarrollos de suelo residencial asociados a un campo de golf se diseñan, se aprueban, se gestionan y se ejecutan durante la primera década del presente siglo que arranca inmerso en el período de un urbanismo expansivo y desarrollista. Todo una situación de récord en condiciones normales. Cabe decir, que dada la cantidad tan importante de planeamientos aprobados (28 ud.) y aunque la realidad construida en sus diferentes grados (11 ud.) haya resultado ser muy inferior a lo previsto, se produjo un gran proceso urbanizador y de crecimiento muy acelerado en un período de tiempo muy corto (aproximadamente, 10 años) para tratarse de temas de índole urbanístico, territorial y turístico.



### 3.2. Planeamiento aprobado en el ámbito de estudio.

La información recopilada arrojaba grandes expectativas de crecimiento residencial y turístico en dicha zona avaladas por el desarrollo económico del momento, el crecimiento demográfico por la fuerte inmigración de origen iberoamericano y la previsible puesta en marcha de un nuevo aeropuerto regional en un entorno muy próximo.

Desde la administración local y, sobre todo, la regional se apostó por este modelo de desarrollo urbanístico y turístico denominado como golf-resort, sin reflexionar demasiado sobre cuál iba a ser su futuro o evolución. Parece que todo ha quedado en falsas expectativas.

A continuación se presenta el resumen de los números más impactantes, es decir, se ha intentado cuantificar el futurible escenario que se había diseñado y aprobado con el consentimiento de la administración pública y la iniciativa privada.

*28 ud. de nuevos planeamientos del tipo golf-resort*

*5.825 ha. de superficie total de suelo en las actuaciones*

*4.515 ha. de superficie bruta de suelo a ocupar (77,50 %)*

*1.310 ha. de superficie de suelo adscrito a SSGG (22,50%)*

*45.039 ud. de nuevas viviendas*

*19 ud. de nuevos hoteles*

*24 ud. de Campos de Golf*



		RESORTS CON PLANEAMIENTO APROBADO											
		OCUPACIÓN SUELO				USO RESIDENCIAL		USO GOLF					
MUNICIPIO / C.U.	Nº	DENOMINACIÓN GOLF-RESORT	SUP. BRUTA		SUP. SS GG ADSCRITOS		SUP. TOTAL ACTUACIÓN		VIVIENDAS		HOTEL	CAMPO GOLF	HOYOS
			Ha.	%	Ha.	%	Ha.	Nº	%	Nº	Nº	Nº	
<b>MURCIA</b>													
	1	Convera Golf & Country Club	150,00	3,32%	59,50	4,54%	209,50	1.845	4,10%	1	1	18	
C.U. Baños y Mendigo	2	Mosa Trajectum Golf	360,00	7,97%	-	-	360,00	1.500	3,33%	1	1	27	
	3	Bamendi-United Golf Resorts	254,00	5,63%	283,80	21,65%	537,80	1.600	3,55%	1	1	18	
	4	El Valle Golf Resort	128,00	2,83%	-	-	128,00	688	1,53%	1	1	18	
	5	Finca Los Villares	172,20	3,81%	-	-	172,20	1.000	2,22%	1	NO		
	6	La Loma Resort	54,90	1,22%	25,50	1,95%	80,40	446	0,99%	1	1	18	
	7	La Tercia-United Golf	31,30	0,69%	-	-	31,30	311	0,69%	1	NO		
	8	Camposol	69,20	1,53%	-	-	69,20	450	1,00%		NO		
	9	Tres Molinos Resort Norte	175,70	3,89%	-	-	175,70	2.500	5,55%	1	1	18	
		Tres Molinos Resort Sur	137,30	3,04%	142,70	10,89%	280,00	2.000	4,44%		1	18	
C.U. La Tercia	10	Los Granados Golf Resort	101,30	2,24%	169,50	12,93%	270,80	2.380	5,28%	1	1	9	
	11	El Escobar Real Golf	200,00	4,43%	316,00	24,11%	516,00	2.874	6,38%	1	1	18	
	12	Los Cañares	70,10	1,55%	29,00	2,21%	99,10	900	2,00%		1	9	
	13	La Tercia Real / H. del Pino	129,90	2,88%	-	-	129,90	975	2,16%		NO		
C.U. Sucina-Avileses	14	Hacienda Riquelme	135,30	3,00%	-	-	135,30	1.864	4,14%	1	1	18	
	15	Peraleja Golf	317,20	7,03%	-	-	317,20	1.400	3,11%	1	1	18	
	16	Eden del Mar	318,70	7,06%	-	-	318,70	3.000	6,66%		1	18	
	17	La Hacienda de Ochando	344,00	7,62%	-	-	344,00	2.064	4,58%	1	1	27	
	18	Peysa Golf Mar Menor	117,80	2,61%	-	-	117,80	1.644	3,65%	1	1	18	
	19	Sucina Golf	256,60	5,68%	278,30	21,23%	534,90	900	2,00%		1	18	
	20	Altos de Sucina	136,60	3,03%	-	-	136,60	705	1,57%	1	1	18	
	21	Golf Sucina	59,90	1,33%	-	-	59,90	400	0,89%		1	18	
<b>TORRE PACHECO</b>													
	22	La Torre Golf Resort	140,00	3,10%	-	-	140,00	2.656	5,90%	1	1	18	
	23	Las Terrazas de la Torre II	155,50	3,44%	-	-	155,50	4.566	10,14%		1	18	
	24	Mar Menor Golf Resort I	70,00	1,55%	-	-	70,00	746	1,66%	1	1	18	
	25	Mar Menor Golf Resort II	88,50	1,96%	-	-	88,50	1.796	3,99%				
	26	Santa Rosalía	64,13	1,42%	6,34	0,48%	70,47	848	1,88%		1	9	
<b>SAN JAVIER</b>													
	27	Roda Golf	100,00	2,21%	-	-	100,00	1.800	4,00%	1	1	18	
<b>LOS ALCÁZARES</b>													
	28	La Serena Golf	177,00	3,92%	-	-	177,00	1.181	2,62%	1	1	18	
TOTAL			4.515,13	100%	1.310,64	100%	5.825,77	45.039	100%	19	24		
			77,50%		22,50%		100,00%						

Imagen 04.- Denominación y ubicación de los "golf resorts" en el ámbito de estudio. Ocupación de suelo y Usos característicos del suelo (Elaboración propia)

### 3.3. Rasgos definidores de los "golf-resorts" ubicados en el ámbito de estudio

Como consecuencia directa del Trabajo de Campo realizado pudimos empezar a agrupar por categorías temáticas las características generales y particularidades comunes detectadas. Todas de carácter Urbanístico, Arquitectónico, Social, Económico y Medioambiental.

#### Realidad ineludible

01 \_ Ejemplos existentes, parcial o totalmente construidos, con mayor o menor grado de consolidación y mantenimiento.

#### Contexto territorial

02 \_ Contexto territorial de carácter agrícola.

03 \_ Relación con sistemas generales de comunicación rodada.

#### Urbanísticos



04 \_ Urbanismo difuso y disperso. Ubicación aislada en el territorio, tejido urbano a modo de "isla territorial" en el gran "océano agrícola" de la Comarca de Cartagena.

05 \_ Urbanismo de baja densidad.

06 \_ Complejo urbano, resultado fundamental de la combinación del uso residencial y del uso deportivo (golf).

07 \_ Uso característico: el residencial, mayormente en la modalidad turístico o de 2ª residencia.

08 \_ Presencia importante del Elemento Verde y del Espacio Público.

09 \_ Límite muy bien definido, a modo de barrera construida.

10 \_ Acceso y control puntual.

11 \_ Movilidad, tanto externa como interna, predominantemente rodada.

#### *Arquitectónicos*

12 \_ Variedad tipológica en las viviendas: las unifamiliares aisladas en parcela independiente, las unifamiliares adosadas en parcela común y las plurifamiliares en bloques.

13 \_ Mínima calidad arquitectónica de los espacios construidos.

14 \_ Ausencia de un diseño ecológico.

15 \_ Escasa calidad en el diseño de los sistemas constructivos.

16 \_ Deficiente ejecución de los sistemas constructivos.

17 \_ Presencia de un sistema de vallado perimetral, como elemento de seguridad que limita, cierra y segrega los espacios urbanos del resort.

#### *Turísticos*

18 \_ Marcado carácter turístico o destinados al ocio-recreativo.

19 \_ Alta estacionalidad en su ocupación.

20 \_ Componente atractivo, esencial y singular para el desarrollo turístico: el campo de golf.

#### *Sociales y económicos*

21 \_ Población mayoritariamente de origen europeo (británico).

22 \_ Administración y gestión realizada por empresa administradora profesional.



23 \_ Gobernanza liderada por la comunidad de propietarios extranjeros que se organizan en comités de especialistas por temáticas.

24 \_ Influencia con su entorno urbano próximo: interacción pedanía urbana-resort.4. La realidad construida de los “golf-resorts” en el ámbito de estudio de la Región de Murcia.

#### **4. La realidad construida de los “golf-resorts” en el ámbito de estudio de la Región de Murcia.**

##### **4.1. Descripción del nivel de implantación de los “golf-resorts” (según datos del 2015).**

La investigación actual ha supuesto verificar la tendencia en el desarrollo del modelo, comparando la realidad existente en 2015 con la realidad descrita en 2009 (Mena Hornillos, 2010).

Aparecen entonces cuatro tipos de realidades a valorar relacionadas con su nivel de ejecución o construcción, entendido como el grado de desarrollo tanto de las obras de urbanización como de edificación. Dichas realidades son: planeamientos sin iniciar su construcción, planeamientos en fase de ejecución, planeamientos parcialmente construidos y planeamientos totalmente terminados.

De los 28 planeamientos que habían previstos el nivel de implantación y desarrollo de los mismos se resumen a continuación (imagen 05):

*12 planeamientos sin iniciar su construcción*

*6 planeamientos en fase de ejecución*

*6 planeamientos parcialmente construidos*

*5 planeamientos totalmente terminados*



		NIVEL DE EJECUCIÓN	
		Urbanización + Edificación	
MUNICIPIO / C.U.	Nº DENOMINACIÓN GOLF-RESORT	HASTA 2009	HASTA 2015
<b>MURCIA</b>			
	1 Corvera Golf & Country Club	en ejecución	P
	2 Mosa Trajectum Golf	P	P
C.U. Baños y Mendigo	3 Bamendi-United Golf Resorts	sin iniciar	sin iniciar
	4 El Valle Golf Resort	T	T
	5 Finca Los Villares	sin iniciar	sin iniciar
	6 La Loma Resort	sin iniciar	sin iniciar
	7 La Tercia-United Golf	sin iniciar	sin iniciar
	8 Camposol	sin iniciar	sin iniciar
C.U. La Tercia	9 Tres Molinos Resort Norte	sin iniciar	sin iniciar
	Tres Molinos Resort Sur	en ejecución	en ejecución
	10 Los Granados Golf Resort	sin iniciar	sin iniciar
	11 El Escobar Real Golf	en ejecución	en ejecución
	12 Los Cañares	en ejecución	en ejecución
	13 La Tercia Real / H. del Pino	en ejecución	en ejecución
C.U. Sucina-Avileses	14 Hacienda Riquelme	T	T
	15 Peraleja Golf	P	P
	16 Eden del Mar	sin iniciar	sin iniciar
	17 La Hacienda de Ochando	en ejecución	en ejecución
	18 Peysa Golf Mar Menor	sin iniciar	sin iniciar
	19 Sucina Golf	sin iniciar	sin iniciar
	20 Altos de Sucina	sin iniciar	sin iniciar
	21 Golf Sucina	sin iniciar	sin iniciar
<b>TORRE PACHECO</b>			
	22 La Torre Golf Resort	T	T
	23 Las Terrazas de la Torre II	mov. tierras	P
	24 Mar Menor Golf Resort I	T	T
	25 Mar Menor Golf Resort II	en ejecución	T
	26 Santa Rosalía	en ejecución	en ejecución
<b>SAN JAVIER</b>			
	27 Roda Golf	P	P
<b>LOS ALCÁZARES</b>			
	28 La Serena Golf	P	P
TOTAL			

Parcialmente terminado Terminado

P	T
---	---

Imagen 05.- Denominación y ubicación de los "golf resorts" en el ámbito de estudio. Nivel de ejecución (Elaboración propia)

A partir de la tabla anterior se puede detectar un nivel de implantación mayor en los ejemplos de golf-resorts ubicados en el municipio de Torrepacheco, tanto por su número como por su grado de ejecución. Dicha realidad no es casual, ya que la empresa promotora pionera encargada de impulsar dicho modelo/fenómeno en el ámbito de estudio fue *Polaris World* cuyo origen lo tiene en dicha localidad.

Además por acotar el trabajo en estos momentos se va a prestar atención sólo a los casos construidos y existentes, es decir, a los casos tanto parcialmente terminados como a los totalmente terminados. De esta forma se podrá cuantificar la oferta actual en el 2015 sobre el planeamiento inicial (imagen 06).



MUNICIPIO / C.U.	Nº	DENOMINACIÓN GOLF-RESORT	NIVEL DE EJECUCIÓN		OFERTA FINAL SOBRE PLANEAMIENTO INICIAL										
			Urbanización + Edificación		OCUPACIÓN SUELO				USO RESIDENCIAL				USO GOLF		
			HASTA		SUP. BRUTA		SUP. SS GG ADSCRITOS		SUP. TOTAL		VIVENDAS		HOTEL		CAMPO + CASA CLUB
2015		Ha.	%	Ha.	%	Ha.		Nº	%	Nº	%	Nº	%		
<b>MURCIA</b>															
	1	Corvera Golf & Country Club	P		150,00	3,32%	59,50	4,54%	209,50	1.845	4,10%			1	
	2	Mosa Trajectum Golf	P		360,00	7,97%	-	-	360,00	1.500	3,33%			1	
C.U. Baños y Mendigo	3	Bamendi-United Golf Resorts	sin iniciar												
	4	El Valle Golf Resort	T		128,00	2,83%	-	-	128,00	688	1,53%			1	
	5	Finca Los Villares	sin iniciar												
	6	La Loma Resort	sin iniciar												
	7	La Tercia-United Golf	sin iniciar												
	8	Camposol	sin iniciar												
C.U. La Tercia	9	Tres Molinos Resort Norte	sin iniciar												
		Tres Molinos Resort Sur	en ejecución												
	10	Los Granados Golf Resort	sin iniciar												
	11	El Esobar Real Golf	en ejecución												
	12	Los Cañares	en ejecución												
	13	La Tercia Real / H. del Pino	en ejecución												
C.U. Sucina-Avileses	14	Hacienda Riquelme	T		135,30	3,00%	-	-	135,30	1.864	4,14%			1	
	15	Peraleja Golf	P		317,20	7,03%	-	-	317,20	1.400	3,11%			1	
	16	Eden del Mar	sin iniciar												
	17	La Hacienda de Ochando	en ejecución												
	18	Peysa Golf Mar Menor	sin iniciar												
	19	Sucina Golf	sin iniciar												
	20	Altos de Sucina	sin iniciar												
	21	Golf Sucina	sin iniciar												
<b>TORRE PACHECO</b>															
	22	La Torre Golf Resort	T		140,00	3,10%	-	-	140,00	2.656	5,90%	1		1	
	23	Las Terrazas de la Torre II	P		155,50	3,44%	-	-	155,50	4.566	10,14%			1	
	24	Mar Menor Golf Resort I	T		70,00	1,55%	-	-	70,00	746	1,66%	1		1	
	25	Mar Menor Golf Resort II	T		88,50	1,96%	-	-	88,50	1.796	3,99%				
	26	Santa Rosalía	en ejecución												
<b>SAN JAVIER</b>															
	27	Roda Golf	P		100,00	2,21%	-	-	100,00	1.800	4,00%			1	
<b>LOS ALCÁZARES</b>															
	28	La Serena Golf	P		177,00	3,92%	-	-	177,00	1.181	2,62%	1		1	
TOTAL					1.821,50	40,34%	59,50	4,54%	1.881,00	20.042	44,50%	3	16%	10	42%
														32,29%	

Imagen 06.- Denominación y ubicación de los "golf resorts" en el ámbito de estudio. Oferta final sobre planeamiento inicial. Ocupación del suelo y Usos de suelo (Elaboración propia)

Es evidente que los datos recopilados arrojan otro panorama real que se resumen a continuación estableciendo también en forma de % el grado de cumplimiento con lo planificado:

*11 ud. de nuevos planeamientos del tipo golf-resort (40 %)*

*1.881 ha. de superficie total de suelo en las actuaciones (32,29 %)*

*1.821 ha. de superficie bruta de suelo a ocupar (40,34 %)*

*59 ha. de superficie de suelo adscrito a SSSG (4,54%)*

*20.042 ud. de nuevas viviendas (44,50 %)*

*3 ud. de nuevos hoteles (16 %)*

*10 ud. de Campos de Golf (42 %)*

#### 4.2. Descripción del Estado Actual de los "golf-resort"

Para un análisis lo más integral del modelo se debe contemplarlo tanto desde dentro como desde fuera a pesar de su carácter centrípeto, es decir, se deben estudiar tanto sus elementos componentes internos como las relaciones territoriales que establece su conjunto.



Además para la descripción de su estado actual este estudio se centra en los casos que se encuentran *totalmente terminados* debido a que los sistemas de gestión y administración local deben estar totalmente constituidos y puestos en funcionamiento para garantizar a priori un buen nivel de conservación y mantenimiento.

Se han seleccionado los cuatro casos correspondientes: los dos perteneciente al municipio de Murcia (El Valle Golf Resort y Hacienda Riquelme) y los otros dos pertenecientes al municipio de Torrepacheco (La Torre Golf Resort y El Mar Menor Golf Resort, I y II)

Por otro lado, el análisis se ha centrado en la doble componente que presentan estos sistemas complejos: como tejido urbanístico (imagen 07) y como recurso turístico (imagen 08).

			GRADO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN			NIVEL DE CONSERVACIÓN y MANTENIMIENTO		
			TERMINACIÓN			BAJO	MEDIO	ALTO
			PARCIALMENTE	TOTAL MENTE				
			< 50 %	> 50 %	100 %	Deficiente	Aceptable	Buena
<b>Análisis como TEJIDO URBANÍSTICO</b>								
URBANIZACIÓN	TU1	Movimiento de tierras			■▲♦♦			
	TU2	Instalaciones urbanas			■▲♦♦			
	TU3	Viarío			■▲♦♦			■▲♦♦
	TU4	Espacios libres			■▲♦♦			■▲♦♦
	TU5	Elemento verde			■▲♦♦			■▲♦♦
EQUIPAMIENTOS	TU6	Equipamiento público			■▲♦♦			■▲♦♦
	TU7	Equipamiento privado			■▲♦♦			■▲♦♦
	TU8	Hotel			♦♦	●		♦
	TU9	Campo de Golf			■▲♦♦			■▲♦♦
	TU10	Casa Club de Golf			■▲♦♦			■▲♦♦
VIVIENDAS	TU11	Campo de Prácticas			■▲♦♦			■▲♦♦
	TU12	Vivienda unifamiliar. aislada			■♦♦			■♦♦
	TU13	Vivienda unifamiliar. adosada			■♦♦			■♦♦
CAMPO DE GOLF	TU14	Viviendas colectivas			■▲♦♦			■▲♦♦
	TU15	Movimiento de tierras			■▲♦♦			
	TU16	Sembrado hierba			■▲♦♦			
	TU17	Jardinería arbustos			■▲♦♦			■▲♦♦
	TU18	Jardinería árboles			■▲♦♦			■▲♦♦
	TU19	Lagunas de agua			■▲♦♦			■▲♦♦
ACCESO Y SISTEMA DE SEGURIDAD	TU20	Caminos internos jugadores			■▲♦♦			■▲♦♦
	TU21	Tipo edificación			■▲♦♦			■▲♦♦
	TU22	Modo control acceso			■▲♦♦			■▲♦♦
LIMITE CONSTRUIDO DEL SISTEMA	TU23	Instalación videocámaras			■▲♦♦			■▲♦♦
	TU24	Solución permeable/opaca			■▲♦♦		♦	■▲♦
Observaciones:								

■ El Valle Golf Resort    ▲ Hacienda Riquelme    ● La Torre Golf Resort    ♦ El Mar Menor Golf Resort



Imagen 07.- Análisis como Tejido Urbanístico de los “golf resorts” completamente terminados en el ámbito de estudio. Municipio de Murcia y Torrepacheco (Elaboración propia)

		EXISTE	NO EXISTE	FUNCIONA	NO FUNCIONA	
<b>Análisis como RECURSO TURÍSTICO</b>						
RESIDENTES <small>(usuarios con ocupación permanente o de larga estancia al año, entre 6 y 12 meses)</small>	RT1	Servicio de recogida correo	■▲◆		■▲◆	
	RT2	Servicio de limpieza en zonas comunes	■▲◆		■▲◆	
	RT3	Servicio de mantenimiento general	■▲◆		■▲◆	
	RT4	Servicio de jardinería comunitario	■▲◆		■▲◆	
	RT5	Servicio de riego comunitario	■▲◆		■▲◆	
	RT6	Servicio de información general	■	▲◆		■
	RT7	Servicio de gestión y administración	■▲◆		■▲◆	
	RT8	Servicio de control y supervisión	■▲◆			
	RT9	Servicio de guardería		■▲◆		
	RT10	Servicio de educación	●	■▲◆	●	
TURISTAS <small>(usuarios con ocupación de media y corta estancia al año)</small>	RT11	Servicio de hotel	●◆	■▲	◆	●
	RT12	Servicio de apartamentos	●◆	■▲	◆	●
	RT13	Actividades golf. cursos, campeonatos, etc.	■▲◆		■▲◆	
	RT14	Tienda y alquiler material golf	■▲◆		■▲◆	
	RT15	Otras actividades deportivas		■▲◆		
	RT16	Servicio alquiler bicicletas		■▲◆		
	RT17	Actividades de ocio y recreo		■▲◆		
RESIDENTES Y TURISTAS	RT18	Control de acceso rodado	■▲◆		■▲◆	
	RT19	Servicio de seguridad	■▲◆		■▲◆	
	RT20	Servicio de salud y atención primaria		■▲◆		
	RT21	Servicio de recogida de basura	■▲◆			
	RT22	Servicio de supermercado	■▲◆		■▲◆	
	RT23	Servicio de cajero + oficina banco		■▲◆		
	RT24	Servicio de restauración	■▲◆		■	▲◆
	RT25	Servicio de telecomunicaciones		■▲◆		
	RT26	Reserva y uso de pistas de tenis	■▲◆		■▲◆	
	RT27	Uso libre de piscinas comunitarias	■▲◆		■▲◆	
	RT28	Uso libre de campo de prácticas (golf)	■▲◆		■▲◆	
	RT29	Actividades culturales		■▲◆		
Observaciones: RT10: ● Incluye delegación académica King's College						

■ El Valle Golf Resort    ▲ Hacienda Riquelme    ● La Torre Golf Resort    ◆ El Mar Menor Golf Resort

Imagen 8.- Análisis como Recurso Turístico de los “golf resorts” completamente terminados en el ámbito de estudio. Municipio de Murcia y Torrepacheco (Elaboración propia)



Con el objetivo de iniciar el estudio de las relaciones territoriales y paisajísticas de estos nuevos desarrollos complejos, mixtos y multidisciplinares, se procedió a analizar las relaciones que se establecen con los diferentes sistemas que estructuran el territorio: los sistemas naturales, los sistemas urbanos y los sistemas de transporte (imagen 09 e imagen 10)

Denominación resort: El Valle Golf Resort

Fecha inspección: 13/06/15

				TIPO DE RELACIÓN		
				BAJA Deficiente	MEDIA Aceptable	ALTA Buena
<b>Análisis del CONTEXTO TERRITORIAL</b>						
Relación con SISTEMAS NATURALES (impacto)	CT1	Ecosistema	Parque Regional Carrascoy y El Valle			
	CT2	Grado de protección	Red Natura 2000: - ZEPA - LIC			■
	CT3	Distancia en Km.	1,8 km.			
Relación con SISTEMAS URBANOS (interacción)	CT4	Ciudad o núcleo urbano próximo	La Tercia			
	CT5	Población estimada	2.908 hab.			■
	CT6	Categoría vía	Nivel 3: F-19			
	CT7	Distancia en Km hasta acceso	7,74 km.			
Relación con SISTEMAS DE TRANSPORTE (proximidad y acceso)	CT8	Red terrestre	RM-19			
	CT9	Categoría vía	Nivel 1: Autovía		■	
	CT10	Acceso directo	Sí			
	CT11	Transporte Público	Autobús			
Observaciones:						

Denominación resort: Hacienda Riquelme

Fecha inspección: 13/06/15

				TIPO DE RELACIÓN		
				BAJA Deficiente	MEDIA Aceptable	ALTA Buena
<b>Análisis del CONTEXTO TERRITORIAL</b>						
Relación con SISTEMAS NATURALES (impacto)	CT1	Ecosistema	Monte El Valle y Sierras de Altaona y Escolna			
	CT2	Grado de protección	Red Natura 2000: - ZEPA - LIC			▲
	CT3	Distancia en Km.	1,8 Km			
Relación con SISTEMAS URBANOS (interacción)	CT4	Ciudad o núcleo urbano próximo	Sucina			
	CT5	Población estimada	2.017 hab.		▲	
	CT6	Categoría vía	Nivel 3: F-19			
	CT7	Distancia en Km hasta acceso	1,76 km.			
Relación con SISTEMAS DE TRANSPORTE (proximidad y acceso)	CT8	Red terrestre	RM-1			
	CT9	Categoría vía	Nivel 1: Autovía		▲	
	CT10	Acceso directo	Sí			
	CT11	Transporte Público				
Observaciones:						

Imagen 09.- Análisis del Contexto Territorial de los "golf resorts" completamente terminados en el ámbito de estudio. Municipio de Murcia (Elaboración propia)



Denominación resort: La Torre Golf Resort

Fecha inspección: 13/06/15

				INFORMACIÓN EN 2015	TIPO DE RELACIÓN		
					BAJA Deficiente	MEDIA Aceptable	ALTA Buena
<b>Análisis del CONTEXTO TERRITORIAL</b>							
Relación con SISTEMAS NATURALES (impacto)	CT1	Ecosistema	Cabezo Gordo		•		
	CT2	Grado de protección	Red Natura 2000 - LIC				
	CT3	Distancia en Km.	10 km.				
Relación con SISTEMAS URBANOS (interacción)	CT4	Ciudad o núcleo urbano próximo	Roldán			•	
	CT5	Población estimada	6.353 hab.				
	CT6	Categoría vía	Vía urbana: Calle				
	CT7	Distancia en Km hasta acceso	1,20 km.				
Relación con SISTEMAS DE TRANSPORTE (proximidad y acceso)	CT8	Red terrestre	RM-19			•	
	CT9	Categoría vía	Nivel 1: Autovía				
	CT10	Acceso directo	Si				
	CT11	Transporte Público					
Observaciones:							

Denominación resort: El Mar Menor Golf Resort I y II

Fecha inspección: 13/06/15

				INFORMACIÓN EN 2015	TIPO DE RELACIÓN		
					BAJA Deficiente	MEDIA Aceptable	ALTA Buena
<b>Análisis del CONTEXTO TERRITORIAL</b>							
Relación con SISTEMAS NATURALES (impacto)	CT1	Ecosistema	Mar Menor			■	
	CT2	Grado de protección	Red Natura 2000 - ZEPA - LIC				
	CT3	Distancia en Km.	6,5 km.				
Relación con SISTEMAS URBANOS (interacción)	CT4	Ciudad o núcleo urbano próximo	Torre Pacheco			■	
	CT5	Población estimada	34.151 hab.				
	CT6	Categoría vía	Nivel III: RM-F30				
	CT7	Distancia en Km hasta acceso	2,79 km				
Relación con SISTEMAS DE TRANSPORTE (proximidad y acceso)	CT8	Red terrestre	AP-7		■		
	CT9	Categoría vía	Nivel I: Autovía				
	CT10	Acceso directo	No. RM-F30				
	CT11	Transporte Público	No				
Observaciones:							

Imagen 10.- Análisis del Contexto Territorial de los “golf resorts” completamente terminados en el ámbito de estudio. Municipio de Torrepacheco (Elaboración propia)



### 4.3. Análisis DAFO de los “golf-resort” y perspectivas de futuro

#### 4.3.1. Debilidades.

##### *Ambientales*

- > Gran consumo de suelo como recurso natural con el desarrollo de estas urbanizaciones residenciales en torno a los campos de golf.
- > Un diseño incorrecto de un campo de golf exige un gran coste ambiental y un alto consumo de agua de riego

##### *Económicas*

- > Elevada inversión en dotaciones de infraestructuras básicas y sistemas generales
- > Un diseño incorrecto de un campo de golf exige un gran coste económico de mantenimiento a lo largo de su ciclo de vida.
- > Oferta limitada de actividades económicas y servicios turísticos.

##### *Sociales*

- > Problemas asociados a desarrollos inmobiliarios que afectan directamente a la calidad del golf.

##### *Institucionales*

- > Falta de apoyo administrativo e institucional con políticas de promoción y de regeneración.

##### *Turísticas*

- > Escasez de servicios y oferta turística.
- > Falta de campañas de promoción y comunicación local, nacional e internacional.

#### 4.3.2. Amenazas.

##### *Ambientales*

- > El clima semidesértico y la aridez del paisaje que caracterizan el contexto territorial, junto con el déficit hídrico de la Región en general pueden precipitar la insostenibilidad del sistema (restricciones en el abastecimiento residencial y de los servicios, estrés hídrico en el campo de golf, etc.).

##### *Económicas*



> La crisis económica nacional e internacional influye en la demanda turística y residencial, que genera un fenómeno de morosidad y de aumento de deudas tanto con las entidades financieras como con las comunidades de propietarios.

#### *Sociales*

> Visión negativa sobre los impactos que supone un campo de golf dentro de un ecosistema natural próximo al litoral y caracterizado por la biodiversidad como es el de la Región de Murcia en este ámbito de estudio.

#### *Institucionales*

> Cambio de políticas públicas tras la formación de nuevos gobiernos locales y autonómicos que no apoyen o favorecan este modelo.

> Nuevos reglamentos legislativos y una desprotección jurídica que venga a ahuyentar la iniciativa y la inversión privada.

> La indiferencia y despreocupación absoluta a nivel administrativo local y/o autonómico.

> La falta de información y el desconocimiento de un diagnóstico actual del modelo.

#### *Turísticas*

> Fuerte competencia dentro de la misma Región y de otras comunidades limítrofes como Andalucía (Málaga) y Comunidad Valenciana, que disponen de mayor número de campos de golf y mejores comunicaciones aéreas.

#### *4.3.3. Fortalezas.*

#### *Ambientales*

> Un clima cálido y de buenas temperaturas en general durante todo el año que permite la práctica deportiva del golf en cualquier momento del año.

#### *Económicas*

> Demanda diversificada de actividades económicas y servicios.

> Mayor desarrollo local a nivel económico.

#### *Sociales*

> Mayor desarrollo local a nivel social.

> Aumento del nivel formativo y profesional.

#### *Institucionales*



- > Apuesta en su día por un modelo de turismo residencial diversificado basado en el turismo del golf.

#### *Turísticas*

- > Existe una amplia oferta de alojamientos (tanto residencial público como privado), que facilita el desplazamiento del turista para la práctica de este deporte.
- > Variedad de campos de golf en pocos kilómetros.
- > Desestacionalidad del turismo tradicional de litoral a través de la oferta de este producto turístico.
- > Diversificación espacial y temporal de la oferta turística en la Región, ya que la temporada alta del turismo de golf (marzo, abril y octubre) coincide con la temporada baja del turismo de sol y playa.
- > El campo de golf no está orientado exclusivamente a jugadores profesionales

#### *4.3.4. Oportunidades.*

#### *Ambientales*

- > Concebir estos sistemas construidos no sólo como consumidores de recursos naturales sino como áreas captadoras y generadoras de sus propios recursos a partir de fuentes de energías renovables.

#### *Económicas*

- > Creación de una gran red empresarial basada en un elevado número de productos y servicios relacionados con la industria del golf (escuelas de golf, celebración de torneos y eventos, oferta de un comercio de material especializado, etc).
- > Creación de una gran red empresarial basada en un elevado número de productos y servicios relacionados con el turismo residencial (servicio de construcción, reformas y mantenimiento, agencias inmobiliarias, mobiliario, jardinería, etc).

#### *Sociales*

- > Aumentar el grado de cualificación personal y profesional.
- > Capacidad de generar empleo y puestos de trabajo tanto directos como indirectos.
- > Elevar el nivel de conocimiento sobre idiomas en la población local.

#### *Institucionales*

- > Poner en práctica políticas de regeneración urbana y turística a partir de estudios científicos.



- > Aprobación de programas de ayudas e incentivos para atraer la inversión privada y contribuir a la rehabilitación en todas sus escalas.

#### *Turísticas*

- > Reconocimiento que el deporte del golf y toda la industria que gira en torno a él puede tener un atractivo turístico y formar parte de una oferta de turismo deportivo.
- > Complementar la actividad deportiva del golf y su oferta turística con otras actividades de ocio y de recreo relacionadas con la cultura del wellness, la gastronomía y la naturaleza (tierra/mar).

## **5. Conclusiones**

1\_ Dada la realidad actual y su comparativa con la planificada, es decir, tras verificar los 11 casos ejecutados y 5 de ellos tan sólo totalmente terminados de los 28 planeamientos previstos en su inicio, se puede concluir un *fracaso absoluto de este tipo de sistema* en el ámbito de estudio. Algo ha fallado, las previsiones de la demanda o las intenciones de la oferta o, por el contrario, no se ha actuado con criterios de desarrollo sostenible.

2\_ En la actualidad ya se pueden diferenciar varios tipos de escenarios que serían objeto de un proceso de regeneración (urbana y/o turística), sobre todo los que no han alcanzado su grado completo de ejecución: los que se encuentran en ejecución con las obras de urbanización iniciadas y los que se encuentran *parcialmente terminados* con la urbanización terminada pero a falta de construir alguno de sus elementos componentes. Estos últimos son los que más posibilidades tienen de consolidarse y son el caso de:

*Corvera Golf & Country Club*

*Mosa Trajectum Golf*

*Peraleja Golf*

*Las Terrazas de la Torre II*

*Roda Golf*

*La Serena Golf*

3\_ Por otro lado, se considera conceptos diferentes el grado de ejecución y el grado de consolidación. La consolidación tiene más relación con lo funcional, con el nivel de ocupación, con el nivel de demanda y en definitiva con lo que ocurre en un escenario urbano-turístico y sus interacciones socio-económicas. En esta línea podemos destacar como casos *totalmente terminados* los siguientes:

*El Valle Golf Resort*

*Hacienda Riquelme*



### *La Torre Golf Resort*

### *Mar Menor Golf Resort (I y II)*

4\_ Para aunar un grado de construcción plena y un buen nivel de consolidación en alguno de los casos anteriores, sólo habría que subrayar el caso del *Mar Menor Golf Resort (I y II)*. Es posible que por ser el primer desarrollo de todos en ejecutarse y en empezar a funcionar lleve por delante una experiencia acumulada muy valiosa, junto con la gran respuesta residencial que obtuvo en su momento por su gran proximidad con el núcleo de Torrepackeco. Es muy posible que el modelo golf-resort triunfara en este caso no por el propio modelo en sí mismo sino por la expansión urbanística del municipio de Torrepackeco y por tratarse de una urbanización periférica al mismo.

5\_ En nuestro particular ranking el segundo puesto lo pueden ocupar los casos de *La Torre Golf Resort* y *El Valle Golf Resort*, así como el tercer puesto el caso de *Hacienda Riquelme*, respectivamente, por aquello de la mayor ocupación residencial, aceptación turística, servicios a ofrecer e influencia de núcleos urbanos próximos (Bálsicas y Roldán, por un lado, y Sucina y Avileses, por otro). No en vano resulta significativo destacar que la empresa responsable de la promoción de todos estos desarrollos fue Polaris World.

6\_ El modelo no está consolidado en la mayoría de los casos y su demanda es muy escasa. Las únicas perspectivas de futuro pasan por un planteamiento de sostenibilidad urbana y turística a aplicar a los casos de mayor potencialidad, es decir, por una regeneración sostenible de aquellos golf-resorts que con actuaciones posteriores puedan mejorar desde lo ambiental, lo social, lo económico y lo institucional. Parece lógico y evidente que habría que finalizar la oferta parcialmente construida y consolidar la oferta totalmente terminada, pero es posible que después de una evaluación de la sostenibilidad de cada caso como sistema urbanístico y turístico la respuesta fuese otra.

## **Bibliografía.**

Andrés Sarasa, J. L., 2004. "Incertidumbres en el espacio agrícola y proceso urbanizador resort en la Region de Murcia" en *Cuadernos de Turismo*, 14, pp. 7-65

Garau Vadell, J. B., 2002. "El turismo de golf: un pequeño segmento con gran potencial económico" en *La Diversificación y la desestacionalización del sector turístico*. IV Congreso de Turismo Universidad y Empresa, 2001. Castellón: Universitat Jaume I, Tirant Lo Blanch, pp. 57-78

Huete Nieves, R. et al, 2008. "¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?" en *Cuadernos de Turismo*, 22, pp. 101-121

Latiesa Rodríguez, M., et al, 2002. "Diversificación de productos turísticos: el turismo deportivo" en *La Diversificación y la desestacionalización del sector turístico*. IV Congreso de Turismo Universidad y Empresa, 2001. Castellón: Universitat Jaume I, Tirant Lo Blanch, pp. 17-38

Mella Márquez, J. M., 2008. "Explosión de la ciudad y ordenación del territorio en España: algunos apuntes" en *CLM. Economía*, 11, pp. 156-199



Mena Hornillos, J., 2010. *El Modelo Urbanizador Resort. Análisis, contexto y repercusiones en el Campo de Murcia y Mar Menor*. Tesis doctoral. Universidad Politécnica de Cartagena

Morell, I., 2002. "Algunos aspectos ambientales de los campos de golf" en *La Diversificación y la desestacionalización del sector turístico*. IV Congreso de Turismo Universidad y Empresa, 2001. Castellón: Universitat Jaume I, Tirant Lo Blanch, pp. 85-94

Otero Moreno, J. M., 2005. "El turismo deportivo y su incidencia económica" en *Salud, deporte y turismo*. VII Congreso de Turismo Universidad y Empresa, 2004. Castellón: Universitat Jaume I, Tirant Lo Blanch, pp. 109-119

Paniza Prados, J. L., 2005. "El golf como fenómeno deportivo turístico" en *Salud, deporte y turismo*. VII Congreso de Turismo Universidad y Empresa, 2004. Castellón: Universitat Jaume I, Tirant Lo Blanch, pp. 121-142