

XII Coloquio y Trabajos de Campo del Grupo de Geografía Urbana (AGE)

Territorios inconclusos y sociedades rotas
Comunicaciones

Madrid y Castilla la Mancha, 11-14 de junio de 2014

Organizan:



GGU



LOS LÍMITES DEL LADRILLAZO EN LA COSTA BLANCA DECRECIMIENTO Y RENOVADOS PARADIGMAS¹

Xavier AMAT MONTESINOS
Dto. Geografía Humana, Universidad de Alicante
xavier.amat@ua.es

1. Introducción

El crecimiento económico y urbano propio del ciclo inmobiliario iniciado en 1997, experimenta una formidable transformación desde mediados del año 2006, dando lugar a una nueva etapa marcada por la incertidumbre y la provisionalidad en las formas de uso y gestión del urbanismo y del territorio, debido a una nueva coyuntura económica de recesión y crisis. Este periodo, caracterizado por la difusión de planes urbanísticos incompletos, proyectos en infraestructuras paralizados y grandes intervenciones en imagen urbana cuestionados, ha visto proliferar enormes superficies de *stock* edificatorio y suelo vacante (OSE, 2010: 383) a la espera de nuevas posibilidades de financiación que permitan reactivar centenares de propuestas de actuación latente. En este contexto avanzan los procesos de urbanización sin demanda de edificación, de modo que -como señala F. Gaja (2008)- las municipalidades se enfrentan a un nuevo problema: los cientos de hectáreas urbanizadas, ajardinadas, iluminadas y algunas veces edificadas, que en una situación económica y financiera de falta de liquidez se convierten en un lastre económico y urbano para las ciudades.

Lo cierto es que una recesión cíclica abre numerosas interrogantes en clave espacial, especialmente cuando se desciende a las geografías locales de la crisis financiera. En efecto, la crisis originada en el colapso de los mercados financieros globales se ha conectado fulminantemente con los mercados inmobiliarios e hipotecarios locales

¹ Este texto se basa en la tesis doctoral del autor, *La resiliencia del territorio alicantino. Una interpretación desde la geografía ecocrítica*, defendida el 4/7/2013, y disponible para su consulta en el siguiente enlace: <<http://rua.ua.es/dspace/handle/10045/34761>>.

(MARTIN, 2010: 592), provocando la reestructuración a la baja de las dinámicas inmobiliarias, los procesos de urbanización y los medios de financiación que actuaron durante el ciclo expansivo. Así, en los últimos tiempos, la cuestión territorial y urbanística convertida en problema, plantea multitud de incógnitas sobre qué hacer con las actuaciones urbanísticas y en infraestructuras que han quedado incompletas, qué sucede con los proyectos que siguen tramitándose, o qué pasará con las multitudinarias propuestas que todavía condicionan el orden territorial de un amplio conjunto de espacios.

Inmersos en un paradigma urbano y territorial que durante décadas no ha entendido la planificación sin crecimiento, en la actualidad se abre un nuevo escenario en el que decrece el consumo, la concesión de hipotecas y de créditos, el empleo, la producción, el consumo de materias primas, e incluso la intensidad energética (PARDO, 2011: 89). Por extensión, decrece la demanda de vivienda, la recaudación vía impuestos de propiedad, las transacciones inmobiliarias, los presupuestos para afrontar obra pública, la demanda de infraestructuras, así como un largo etcétera de aspectos que aluden a la gestión urbana y territorial. Con estas condiciones, tras el mayor boom constructor y especulativo de la historia, con una expansión de la urbanización más espacial que demográfica (FERNÁNDEZ, 2006) y la devastación paisajística asociada al último ciclo expansivo del capitalismo (RULLAN, 2012), no parece extemporáneo plantear nuevos paradigmas que, como mínimo, cuestionen la viabilidad del *crecimiento a toda costa* que emana de las políticas urbanas y territoriales realmente existentes.

El paradigma emergente del **decrecimiento**, como sistema de valores que rompe con los postulados del *crecimiento a toda costa*, irrumpe durante los últimos años aportando una nueva capacidad para entender las absurdas e insostenibles relaciones entre la expansión urbana del capitalismo y las condiciones del medio geográfico, pero además, invita a la reflexión sobre los patrones de consumo del espacio, definiendo nuevas lógicas de planificación en la ciudad y el territorio. En esta dirección, con el presente texto se pretende introducir alguna de las sugerencias que desde el paradigma del decrecimiento se desprenden hacia la planificación urbano-territorial, tomando un marco espacial de referencia -la Costa Blanca (denominación turística que adopta la provincia de Alicante)- que ayude a delimitar, fijar y dotar de contenido propositivo alguna de estas ideas.

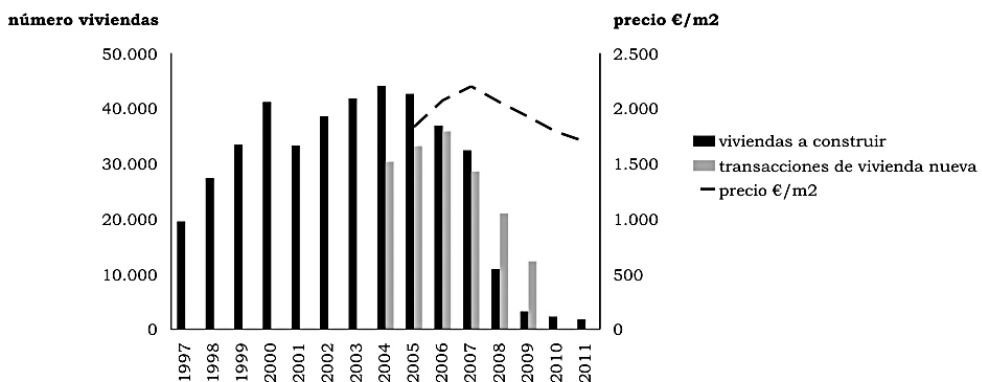
2. Los límites del *ladrillazo* en la Costa Blanca

La crisis generalizada que se inicia a mediados de 2006 es el resultado de la excesiva financiarización de las economías; de las lógicas especulativas y del potentísimo intervencionismo público que ha catapultado las diferentes burbujas financieras de los últimos años

(MURRAY y BLÁZQUEZ, 2009: 47), entre ellas y de manera destacada, la inmobiliaria. El estallido de la burbuja inmobiliaria es el lugar central donde confluye la (in)eficacia de las inversiones en el sector de la construcción, de la regulación territorial y urbanística y de los mercados inmobiliario e hipotecario. En su dimensión territorial y urbana no se ha producido un desinflado ordenado de la burbuja, sino una corrección brusca, que se traduce en la proliferación de los llamados *activos tóxicos* de la literatura económica. Esto es, los inmuebles y suelos urbanos que se habían convertido en el medio de pago y depósito de valor del dinero (MURRAY y BLÁZQUEZ, 2009: 48), toman la forma de acreencias sobre deudas (de compradores de vivienda o promotoras inmobiliarias) que no serán pagadas a los bancos que habían financiado la inversión correspondiente (MARTÍNEZ, 2009: 130). En este escenario, desciende el volumen de vivienda en construcción y las correspondientes transacciones inmobiliarias, pero aumenta de manera paralela el *stock* de vivienda nueva y el suelo urbano vacante, producto de años de euforia del sector inmobiliario.

En zonas donde la vivienda vacacional ha tenido una importante relevancia, los indicios de fatiga inmobiliaria se detectan desde 2004, coincidiendo con varios factores como la aparición de nuevos destinos competitivos en el segmento turístico-residencial, los elevados precios que las viviendas alcanzan en estas zonas, e incluso los numerosos casos de corrupción e irregularidades² que parecen distanciar a una demanda ya en declive. Es el caso de la Costa Blanca, con unas dinámicas inmobiliarias que reproducen y acentúan las experimentadas por el conjunto del Estado español (Figura 1).

Figura 1. Indicadores de cambio de ciclo inmobiliario en la provincia de Alicante



Fuente: Ministerio de Fomento (www.fomento.es). Elaboración propia

² *Cinco Días* (09/10/2006). “El boom inmobiliario toca techo en la costa de Alicante, Málaga y Almería”.

Al final del ciclo inmobiliario, la Costa Blanca cuenta con 678 viviendas por cada 1.000 habitantes, una cifra que supera sin dificultades la de Reino Unido (379), Francia (447) (GAJA, 2011) y que se sitúa muy por encima de la española (534). La vivienda vacacional y las migraciones residenciales han forzado la sobreoferta inmobiliaria que flexiona en el momento en el que la vivienda alcanza precios desorbitados (2.200 €/m² de media en 2007) y la inversión inmobiliaria deja de ser atractiva, en paralelo a las dificultades crediticias.

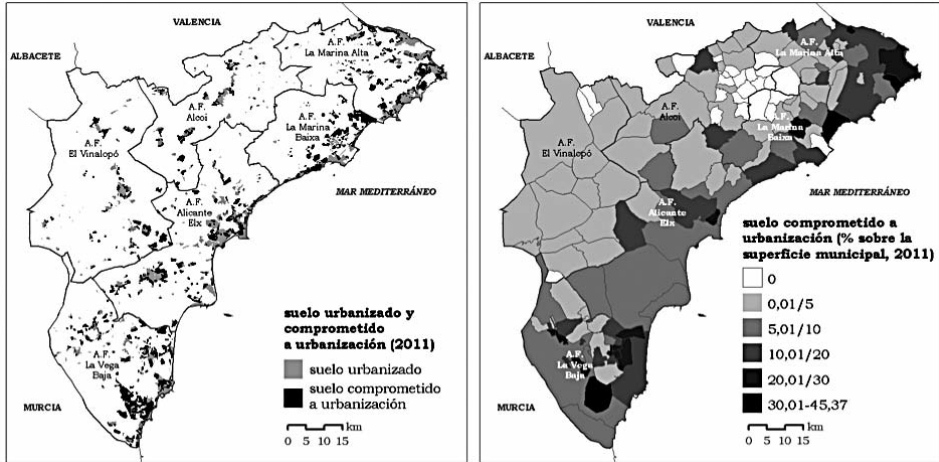
Las licencias de obra a construir de nueva planta entre 2006 y 2011 se reducen en un 95,2 %, pasando de las 36.885 licencias del primer año, a las 1.763 del segundo. En paralelo, las transacciones de vivienda nueva caen en un 65,68 % durante el trienio 2006-2009, cuando se pasa de las 35.843 operaciones a 12.302. Un retroceso que se produce con especial intensidad en aquellos municipios litorales y prelitorales que han dejado de recibir el volumen de inmigrantes residenciales registrados en años anteriores, así como en las zonas en las que han desaparecido los compradores especuladores.

Con el cambio de ciclo, el volumen de vivienda nueva sin vender a mediados de 2011 se sitúa en las 56.207 (OLIVER, 2011), lo que supone un 4,3 % del parque edificado alicantino. Pero esta cifra podría ser muy superior si se consideran los inmuebles que forman parte de operaciones urbanísticas paralizadas, o si se contemplara el volumen total de viviendas previstas en los suelos comprometidos a urbanización en el planeamiento municipal. En este sentido, considerando la dimensión del suelo clasificado para su urbanización se llega a estimar que la edificación residencial prevista puede alcanzar las 450.000 viviendas³.

Pese al estallido de la burbuja inmobiliaria, los municipios alicantinos han prorrogado sus previsiones de crecimiento y rara vez ha existido una revisión de algunas de las sobredimensionadas propuestas de urbanización. Desde el inicio de la crisis, los planes urbanísticos continúan avanzando en su tramitación sin modificar su expansivo planteamiento, e incluso otros municipios inician planes nuevos de características similares (BURRIEL, 2009: 41), con un perfil poco acorde a la nueva situación económica.

³ Esta cifra corresponde a la suma de las viviendas pendientes en los planes municipales a los que se ha tenido acceso, por lo que el volumen puede ser aún superior. En cualquier caso, se trata de un volumen destacado considerando que, según datos del Ministerio de Fomento, el parque edificado provincial en 2010 es de 1.303.485

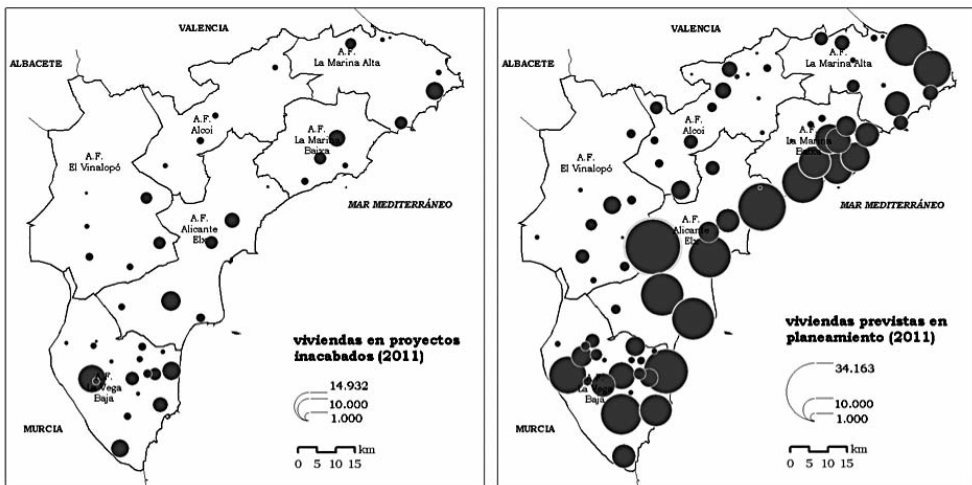
Figura 2. Previsiones de crecimiento urbano según planeamiento municipal vigente (2011)



Fuente: <www.cma.gva.es>, <www.cnig.es> y documentos municipales de planeamiento. **Elaboración propia**

A falta de límites al crecimiento urbano y, por supuesto, de una moratoria a muchas de las desmesuradas propuestas que siguen vigentes, la situación de los municipios alicantinos se caracteriza por la provisionalidad y la incertidumbre de sus modelos de desarrollo urbano. Existe un enorme volumen de suelo comprometido a la urbanización y de viviendas previstas dentro del planeamiento vigente cuya ejecución algunas veces se ha iniciado, pero otras ha quedado bloqueada, a la espera de una supuesta reactivación económica y productiva.

Figura 3. Potencial inmobiliario de los proyectos inacabados y las viviendas previstas en el planeamiento municipal vigente (2011)



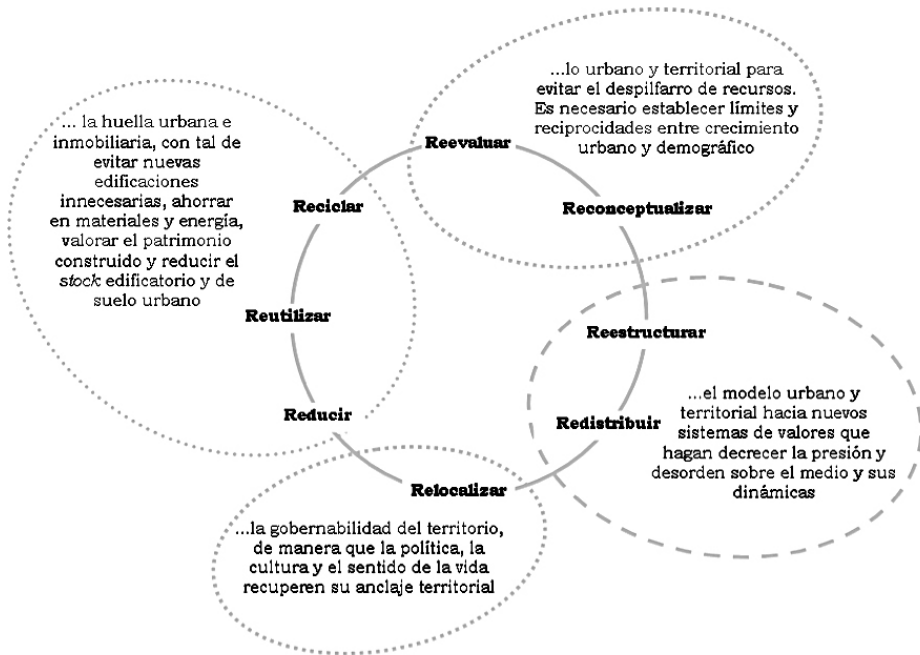
Fuente: <www.cma.gva.es>, <www.cnig.es> y documentos municipales de planeamiento. **Elaboración propia**

Las cifras estimadas confirman esta tendencia. En 2011, en la provincia de Alicante el suelo urbano consolidado alcanza las 40.156 ha, pero existe suelo clasificado para urbanizar otras 35.597 ha, es decir, una superficie comprometida que casi iguala la actual expansión urbana provincial (figura 2), donde podrían tener cabida algo más de 450.000 nuevas viviendas (figura 3), además de zonas industriales, comerciales y grandes equipamientos. Por otra parte, un problema más inmediato, lo constituyen los sectores residenciales inacabados, los denominados *paisajes del fin del boom inmobiliario*: espacios en vías de urbanización paralizados que salpican las periferias de ciudades y pueblos, con notables implicaciones económicas, funcionales y -si se quiere- escénicas. Estos sectores constituyen en conjunto un volumen de 4.708 ha dentro de los municipios alicantinos, sobre los cuales han dejado de edificarse casi 100.000 viviendas.

3. Hacia un decrecimiento en el urbanismo (o un urbanismo del decrecimiento)

El decrecimiento de la huella y los impactos territoriales en muchos municipios y en el conjunto de la provincia de Alicante es ya una necesidad. No se trata de una cuestión caprichosa por defender el territorio y el paisaje, ni de un aspecto ideológico que aspire a neutralizar las medidas neoliberales que durante los últimos años han determinado la dinámica urbana y territorial en la Costa Blanca. Hacer decrecer mayoritariamente la presión sobre el territorio puede contribuir a calmar la deriva ambiental, y provocar nuevas dinámicas urbanas e inmobiliarias que supongan, a la larga, un orden urbano y territorial más razonable.

La bibliografía decrecentista suele sintetizar el programa del decrecimiento en el denominado círculo virtuoso del decrecimiento sereno, convivencial y sostenible, cuyo teórico, Serge Latouche, define como un conjunto de 8 objetivos interdependientes que participan tanto de la revolución como de la vuelta atrás, del cambio radical de dirección, de la innovación y de la repetición (LATOUCHE, 2008: 141). El denominado programa de las 8R supone *reevaluar, reconceptualizar, reestructurar, redistribuir, reducir, reutilizar, reciclar y relocalizar*, y su aterrizaje al campo del urbanismo y la ordenación del territorio podría abordarse desde la perspectiva propuesta en la Figura 4.

Figura 4. El programa de las 8R aplicado a la planificación urbana y territorial

Fuente: Latouche (2008) y elaboración propia

El primer paso para alcanzar un decrecimiento en lo urbano y territorial empieza por cuestionar los valores de las prácticas vigentes en estos ámbitos. Parafraseando a A. Casellas (2008), se debería empezar por plantear las cuestiones metageográficas, cuya finalidad sería la de explorar significados como los de crecimiento urbano o demográfico frente a las diferentes crisis abiertas. Estas cuestiones deberían conducir al análisis y cuestionamiento del paradigma existente y a la formulación de otros modelos posibles. *Reevaluar* y *reconceptualizar* -dice Latouche-, implica una necesaria descentralización cognitiva, donde se deconstruya el progreso y el progresismo, y se valore la utilidad del retorno, arrepentimiento o remordimiento en determinados aspectos. En este sentido y, tras casi tres décadas de experiencia en planificación urbana y territorial, los documentos de planeamiento en la escala local y regional convierten a los municipios en potentes *growth machines* que hacen del crecimiento (económico, espacial y demográfico) la quintaesencia de la planificación. En otras palabras, la intervención urbanística y territorial no se entiende sin el crecimiento. En este contexto, el discurso del decrecimiento supone fundamentalmente una revolución cultural, una descolonización del imaginario colectivo que asocia la ordenación urbana y territorial con

las lógicas del crecimiento y de la abundancia inútil. Es preciso empezar, por tanto, a preparar las ciudades y los territorios para un futuro menos exigente en recursos y necesariamente menos derrochador.

Figura 5. Diferentes manifestaciones de los paisajes después del boom en la Costa Blanca



En la provincia de Alicante se estima un total de 4.707 hectáreas de suelos urbanos inacabados que acumulan un potencial edificatorio de 98.182 viviendas. Estos paisajes después del boom se concentran en zonas de litoral (a), prelitoral (b) e interior (c). Suponen en algunos casos la última oportunidad de urbanizar la primera línea de litoral (d), acechan entornos privilegiados como humedales protegidos (e) o espacios forestales (f). En algunos casos forman parte de complejos turístico-residenciales que incorporaban elementos de valoración como campos de golf (g), donde la edificación no ha llegado a consumarse. Otras veces, la edificación finalizada junto a la ausencia de demanda dan lugar a la ciudad de las personas bajadas (h). Muchas de estas urbanizaciones sin edificar, pero perfectamente ajardinadas, llegan a incorporarse como un elemento de verde urbano en las ciudades para el esparcimiento de los vecinos (i).

Fuente: Elaboración propia

El segundo paso, *reestructurar* y *redistribuir*, implica adaptar el modelo territorial y urbano a un nuevo sistema de valores que debería hacer decrecer el desorden y despilfarro de recursos al que se ha visto sometido el espacio alicantino durante las últimas décadas, pero también, y sobre todo, articular nuevos patrones de uso y gobernabilidad del territorio que rompan con los vigentes, donde la inten-

sificación de usos, la búsqueda de beneficios económicos inmediatos y la desestructuración generalizada de las ciudades y sus entornos son un hecho consumado.

El tercer paso, *reducir, reutilizar y reciclar*, supone plantear la insensatez de seguir fomentando determinadas prácticas innecesarias y superfluas con fuerte incidencia territorial. Esta circunstancia se hace más flagrante cuando se realiza una lectura detenida de los *paisajes después del boom* (Figura 5); al contemplar la magnitud de los espacios urbanos que se han dejado de construir tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, o el impacto (económico y ecológico) derivado de los proyectos en infraestructuras, cuya eficacia económica e interés social está por demostrar. Reducir los proyectos territoriales superfluos será un ejercicio de responsabilidad en la ordenación territorial del futuro inmediato, como también lo será el de repensar las dinámicas de muchos pueblos y ciudades en base a criterios de reutilización y reciclaje de los espacios urbanos, especialmente de aquellos que permanecen en una situación de indefinición tras el estallido de la burbuja inmobiliaria.

Finalmente, del programa de las 8R enunciado por Latouche, la *relocalización* representa probablemente el medio estratégico más importante para el cambio de paradigma urbanístico y territorial hacia el decrecimiento. Relocalizar, en un sentido amplio, significa que la política, la cultura y el sentido de la vida recuperen su anclaje territorial, lo que implica que toda decisión económica, política o cultural que pueda tomarse a escala local debe tomarse, entonces, localmente (LATOUCHE, 2008: 51). La relocalización es en cierto modo el camino opuesto a la globalización: Si la globalización uniforma tradiciones culturales diversas y hasta entonces únicas, destruye la biodiversidad y produce cada vez más residuos (NORBERG-HODGE, 2006: 81); la relocalización ha de entenderse como una vuelta a lo local, a la descentralización económica y política que devuelva a los actores locales la capacidad de utilizar *shocks* y desequilibrios para renovar estrategias e innovar en el pensamiento. Por tanto, es importante que se reconstruyan los lazos entre las sociedades, sus economías y el territorio en el que se sustentan.

4. Reflexiones finales

El crecimiento económico ha derivado en unas ciudades y unos territorios sobredimensionados, con una creciente huella ecológica y una deficiente gestión económica y social, que hace cuestionar el significado de la calidad de vida en las áreas urbanas. La planificación urbana y territorial se ha convertido en un instrumento de ordenación económica del espacio físico, anteponiendo los intereses de las inversiones monetarias a la capacidad de acogida del territorio y rele-

gando cualquier posibilidad de control democrático efectivo por parte de la ciudadanía. La provincia de Alicante se sitúa como uno de los puntos calientes del éxito y caída libre del modelo de crecimiento hispano, aunque las consecuencias se han producido del lado de la presión sobre los recursos naturales, la devastación paisajística y la articulación de un rechazo creciente por parte de sectores minoritarios de la sociedad frente al saqueo urbano y territorial.

En este escenario, es preciso señalar la necesidad de buscar alternativas más o menos realistas, posibles y fundadas sobre principios y objetivos que se adapten a la nueva situación territorial. Son necesarios, en fin, cambios profundos que impliquen las políticas públicas y el conjunto de los actores que intervienen en los territorios. En este sentido y según la postura aquí expuesta, iniciar el decrecimiento en muchos de los ámbitos que constituyen los pilares esenciales de la ordenación del territorio y la planificación urbana moderna se convierte en una cuestión urgente y decisiva si se pretende reflexionar sobre el futuro de los múltiples ámbitos devastados por el último tsunami urbanizador.

Bibliografía

- BURRIEL, EUGENIO L. (2009): “Los límites del planeamiento urbanístico municipal. El ejemplo valenciano”, *Documents d’Anàlisi Geogràfica*, 54, p. 33-54.
- FERNÁNDEZ, R. (2006): *El tsunami urbanizador español y mundial*, Barcelona, Virus editorial.
- CASELLAS, ANTÒNIA (2008): “Geografía eco-crítica: el giro medioambientalista como eje vertebrador de una nueva territorialidad”, *Diez años de cambios en el mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008*, Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica, [disponible en <http://www.ub.es/geocrit/xcol/68.htm>]
- GAJA, FERNANDO (2008): “El “tsunami urbanizador” en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006”, *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, vol. XII, n° 270 (66), [disponible en <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm>]
- GAJA, FERNANDO (2011): “Antes, durante y después del tsunami inmobiliario en el País Valenciano”, Ponencia presentada en el Seminario *Contra la depredación de los bienes comunes. Ciudad, territorio, capitalismo*, Madrid, España.
- GAJA, FERNANDO (2011): *Urbanismo estacionario*. Valencia, Universidad Politécnica de Valencia.
- LATOUCHE, SERGE (2008): *La apuesta por el decrecimiento. ¿Cómo salir del imaginario dominante?*, Barcelona, Icaria.

- MARTIN, RON (2010): "The local geographies of the financial crisis: from the housing bubble to economic recession and beyond", *Journal of Economic Geography*, 11, 4, p. 587-618.
- MARTÍNEZ, JOAN (2009): "Hacia un decrecimiento en las economías ricas", *Revista de Economía Crítica*, 8, p. 121-137.
- MURRAY, IVÁN y MACIÀ BLÀZQUEZ (2009): "El dinero, la aguja del tejido de la globalización capitalista", *Boletín de la AGE*, 50, p. 43-80.
- NORBERG-HODGE, HELENA (2006): "De la dependencia mundial a la interdependencia local", en COLECTIVO REVISTA SILENCE, *Objetivo Decrecimiento*, Barcelona, Lector, p. 80-139
- OLIVER, JOSEP (2011): *Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España 2011*, Barcelona, Servicio de Estudios de CatalunyaCaixa.
- OSE (OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA) (2010): *Sostenibilidad en España 2010*, Alcalá de Henares
- PARDO, ENRIC (2011): "Els ajuntaments davant el decreixement", *Nous Horitzons*, 202, p. 89-95.
- RULLAN, ONOFRE (2012): "Urbanismo expansivo en el Estado español: De la utopía a la realidad", en V. GOZÁLVEZ y J.A. MARCO (Eds.), *Geografía, retos ambientales y territoriales*, Madrid, Asociación de Geógrafos Españoles, p. 165-212.