

# EL MAPA RESIDENCIAL INCONCLUSO DEL LITORAL ALICANTINO

Xavier Amat Montesinos<sup>1</sup>  
Dpto. de Geografía Humana  
Universidad de Alicante

## 1. INTRODUCCIÓN

El estudio de los procesos de urbanización y de los problemas derivados del crecimiento espacial y demográfico ha sido una de las principales líneas de investigación geográfica en España. En la provincia de Alicante, y en el caso concreto de su franja litoral, esta preocupación se canalizó desde finales de los años ochenta a través de diversas publicaciones realizadas por el profesor Vicente Gozávez (1985; 1991; 1992) y su equipo (1993; 2005), visibilizando muchos de los problemas que se estaban derivando del crecimiento excepcional e inadecuadamente planificado de la región urbana de Alicante:

“Si es cierto que han pasado los años de crecimiento explosivo de las ciudades como hecho demográfico, en el litoral mediterráneo nos encontramos plenamente inmersos en una explosión urbana como hecho espacial, y por tanto es precisa una mayor atención a la planificación y previsión sobre los espacios urbanos futuros, tan difusos en el territorio como indecisos en su definición y gestión. Es necesario, por tanto, buscar fórmulas imaginativas para encontrar soluciones a estos problemas que se acrecientan ante una sociedad que parece desea aumentar sin límites la litoralización no sólo de su residencia sino también de su economía” (Gozávez, 1991: 12).

Este tipo de trabajos consiguieron llamar la atención sobre algunos aspectos como los efectos del turismo de masas sobre las áreas litorales, el papel de las fórmulas de planificación urbanística hasta el momento vigentes y, de manera especial, la pertinencia o no de seguir alimentando el crecimiento demográfico y de las actividades económicas sobre ámbitos excepcionalmente vulnerables como el litoral alicantino. En este escenario, el diseño de macroproyectos de ordenación que debían anclar

---

<sup>1</sup> xavier.amat@ua.es

territorialmente el capital acumulado, no despejaba dudas respecto a hipotéticas operaciones especulativas y a la ocupación desorganizada del territorio, generando problemas graves que aconsejaban limitar o regular más severamente la urbanización del suelo (Gozálvez *et al.*, 1993).

Cabría suponer que casi tres décadas después de lanzar las primeras voces de alarma las cosas han cambiado. Esto es relativamente cierto. En materia de planificación urbanística y territorial, es evidente que ha habido una evolución en el plano formal. La capacidad de las instituciones públicas para poner en práctica una adecuación instrumental y funcional de la ordenación del territorio parece indiscutible. Pero no es menos cierto que la práctica está todavía muy alejada de lo que podría denominarse un buen uso y gobierno del territorio. El avance normativo en la planificación ha sido paralelo a “uno de los mayores procesos especulativos de la historia del capitalismo” (Fernández, 2006: 11), donde el capital se ha depositado en el territorio como soporte de valor, catapultado por un sector inmobiliario que ha reforzado y amplificado hasta extremos difíciles de imaginar las tendencias urbanas y geodemográficas en la provincia de Alicante.

El modelo de producción urbana y territorial que se inicia en el litoral mediterráneo a finales de siglo XX da lugar a una nueva marea constructora que muchos analistas ha definido como un “tsunami inmobiliario” o “urbanizador” (Gaja, 2003; García, 2005; Fernández, 2006); “un periodo de crecimiento económico, de la urbanización y de la edificación que no tiene parangón con ningún otro ciclo descrito hasta el momento, tanto por su duración como por su intensidad” (Rullan, 2012: 165).

En este sentido, el litoral alicantino se sitúa como uno de los ámbitos que mejor ilustra el éxito y caída del modelo inmobiliario español durante las últimas dos décadas. Un espacio sometido desde hace más de medio siglo a la presión turístico-residencial y, en consecuencia, a una ocupación intensiva del suelo con una elevada presión sobre los recursos. Los municipios alicantinos han desarrollado un modelo inmobiliario particular en el que ha confluído una intensa demanda interna de vivienda para población permanente, pero también de vivienda secundaria destinada a residentes temporales procedentes de otras regiones españolas o europeas. Con el cambio de ciclo a partir de 2006, el resultado, sin embargo, es el de varios miles de viviendas sin vender que se suman a las viviendas desocupadas preexistentes, sectores residenciales paralizados, inacabados o vacantes, de los que ya se han exprimido las rentas por su transacción, y que ahora permanecen como cicatrices urbanas de la crisis.

En el presente texto se parte de la hipótesis que, pese a la ralentización económica, urbanística, e incluso el declive demográfico que ya se registra con carácter general en el litoral alicantino; el volumen de suelo residencial, el número de viviendas y el potencial demográfico de la planificación vigente, son de un alcance suficiente como para entender que determinarán las dinámicas urbanas de estos municipios en el medio y largo plazo. Considerando que se trata de actuaciones durmientes a la espera de un contexto económico favorable, hace pensar que la burbuja inmobiliaria no estaría estallada sino tan sólo desinflada, por lo que una reanudación del ciclo inmobiliario podría tener unas consecuencias económicas, sociales y ambientales mucho más agudas que las experimentadas durante el periodo 1997-2006.

Para comprobar esta hipótesis, y siguiendo el desarrollo metodológico ya aplicado en algunos antecedentes (Vinuesa, 1995; Amat, 2009; Burriel, 2009; Vinuesa y Martín, 2013), se ha analizado la documentación urbanística vigente o en elaboración de los 20 municipios que delimitan la franja litoral de la provincia de Alicante, pudiendo constatar que la mayoría de estos documentos no entienden la intervención urbana sin el crecimiento poblacional. En consecuencia, si las previsiones o proyecciones de población “requieren de un conocimiento preciso de las distintas situaciones y potencialidades locales” (Gozálvez, 1989: 28), tras la consulta de los diferentes documentos se ha podido constatar una falta de rigurosidad traducida en un sobredimensionamiento de las previsiones de crecimiento, cuestión ésta que seguirá alimentando el desorden urbanístico y el uso insensato del litoral alicantino durante las próximas décadas.

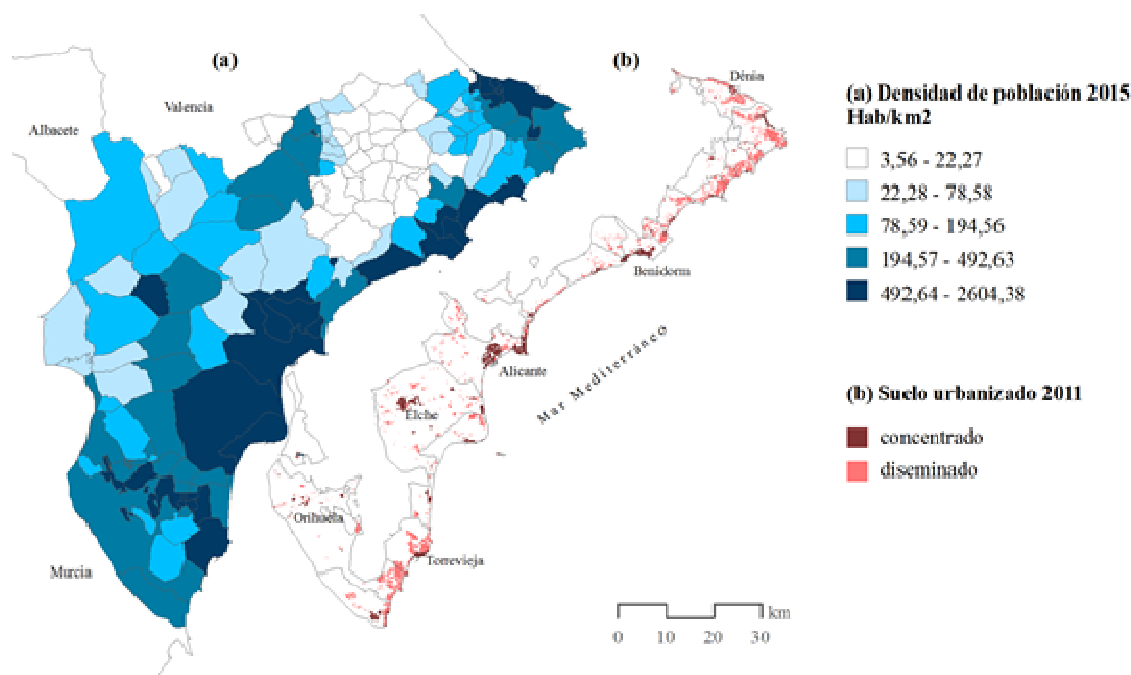
## **2. URBANIZACIÓN Y DINÁMICA DEMOGRÁFICA EN UN CONTEXTO DE CAMBIO**

La provincia de Alicante inició a partir de los años sesenta un proceso de transformación estructural de su economía, que supuso la sustitución o renovación de las actividades preexistentes y de la caracterización social, profesional y demográfica, en paralelo a una ocupación intensiva del territorio y un desbordamiento de la urbanización (Vera, 1987). La reestructuración del modelo territorial alicantino durante los últimos sesenta años ha tenido como resultado la consolidación de una economía supuestamente moderna, que se ha concretado en el éxito de la función turística, la construcción inmobiliaria y los servicios que requieren una escasa capacitación. Pero los

pilares de este modelo de desarrollo han supuesto una gran movilización de recursos territoriales, muchas veces torpemente planificados.

En líneas generales, esta transformación territorial ha sido producto de la dispersión de la población por el territorio, la desconcentración de las actividades productivas y el crecimiento de las dotaciones y las infraestructuras, que se produce fundamentalmente en las zonas litorales a raíz del despegue turístico. En efecto, la actividad turística, responsable de la modernización económica, se ha convertido en “un sector de actividad que sobrepasa y destruye los equilibrios más elementales de la ocupación del suelo, la preservación de los paisajes naturales y culturales, y el consumo de recursos naturales, especialmente el agua” (Gozálvez *et al.*, 2005). Se trata de un proceso que se manifiesta espacialmente a través de los ensanches urbanos turísticos (Vera, 1987), y que han supuesto una casi completa ocupación urbana y rururbana de los más de 198 kilómetros de litoral (Gozálvez, 1985: 40).

Mapa 1. *Densidad de población en los municipios de la provincia (2015) y distribución de los suelos urbanizados en el litoral alicantino (2011)*



Fuente: Instituto Nacional de Estadística: *Revisión del Padrón Municipal*. Instituto Geográfico Nacional: *Sistema de Información de Ocupación del Suelo en España*. Elaboración propia.

El proceso de concentración de la urbanización y posterior dispersión ha estado en buena medida vinculada al turismo; y viceversa. De este modo, en la actualidad las zonas urbanas se localizan principalmente en los municipios litorales turísticos donde

también se producen las mayores acumulaciones de vivienda y densidades de población (Mapa 1). “Si la primera ocupación de la costa se realizó con torres de apartamentos con una cierta densificación” (Gozálvez *et al.*, 2005) y una ocupación urbana del suelo moderada, a partir de los años setenta se favorece la constitución de “un modelo de crecimiento cuya evolución queda ligada de manera fundamental al desarrollo del turismo y la construcción” (Díaz y Lourés, 2008: 82), cuya reproducción espacial responde al modelo de ciudad dispersa y urbanismo expansivo.

Este modelo se ha repetido durante las siguientes décadas en toda la franja litoral, destacando los cuatro arcos costeros formados por los núcleos de Dénia, Benidorm, Alicante y Santa Pola-Torre Vieja, pero su influencia rebasa en los últimos años las fronteras del litoral funcional, saltando hacia el interior y generalizándose por municipios hasta ahora ajenos a las dinámicas turísticas. De este modo, y según los planes urbanos aprobados ya en los años ochenta, el 4,56 % del territorio tendría una finalidad turístico-residencial (Gozálvez, 1985: 41), participando del mismo tanto localidades marítimas como rurales o industriales de interior.

Pero es a mediados de los años noventa cuando se inicia una nueva etapa de transformación territorial que dilata los mercados inmobiliarios y la vocación turístico-residencial por muchas de las zonas que, hasta el momento, habían mantenido una trayectoria diferenciada. Este nuevo proceso de reestructuración transformará los patrones físicos del territorio, las condiciones sociales y profesionales, además de las culturales y políticas.

Los indicadores de la actividad inmobiliaria en el periodo 1997-2006 (cuadro 1) revelan la existencia de un generoso volumen de suelo disponible para la urbanización que ha facilitado los procesos de construcción de vivienda, y a la vez ha contado con un ritmo solvente de compra-venta, generando un incremento de valor del patrimonio inmobiliario municipal y, finalmente, un importante mercado laboral vinculado a la construcción.

El volumen de suelo disponible para la urbanización se traduce en muchos casos en vivienda nueva construida. Al final del ciclo inmobiliario, y según datos del Ministerio de Fomento, el parque de viviendas estimado en la provincia era de 1.209.266, lo que significa que durante el *boom* el número de viviendas aumenta en un 41,3%, y que, en consecuencia, un tercio de las viviendas existentes en la provincia ha sido edificada en la década 1997-2006. El aumento en algunos municipios ha sido extraordinario, sobre todo en aquellos casos donde se ha producido un incremento más

acusado de la demanda de vivienda vacacional, como puedan ser los casos de Torrevieja (46.226 viviendas nuevas), Orihuela (37.575 viviendas, concentradas en su fachada litoral), Dénia (16.502) o Santa Pola (11.438).

Cuadro 1. *Indicadores de la actividad inmobiliaria municipal, 1997-2006*

Área funcional (Litoral/Interior)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
La Marina Alta (Litoral)	21,66	43.566	34,77	152,38	27,44
Alcoi (Interior)	4,26	10.671	18,26	120,80	17,61
La Marina Baixa (Litoral)	12,91	37.442	22,62	135,72	19,39
El Vinalopó (Interior)	3,58	20.834	8,88	68,16	17,05
Alicante-Elx (Litoral)	12,71	94.860	12,82	79,55	19,23
La Vega Baja (Litoral)	11,63	146.174	34,16	267,39	30,06
<b>Total provincial</b>	<b>10,12</b>	<b>353.547</b>	<b>20,10</b>	<b>126,37</b>	<b>21,42</b>

(1) Superficie comprometida a la urbanización sobre el total del territorio (%), 1998

(2) Licencias municipales de obra: Total viviendas a construir, 1997-2006

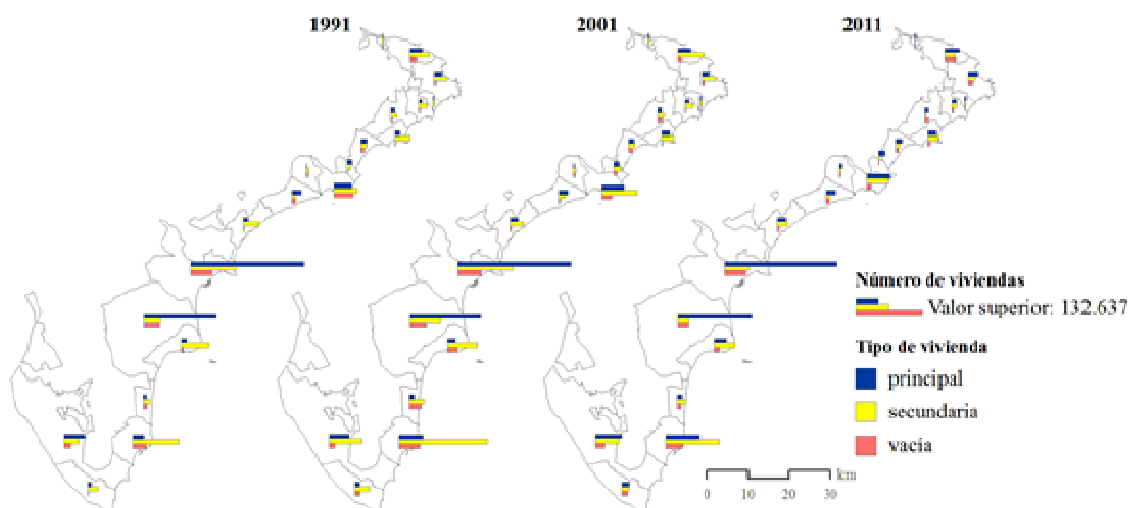
(3) Transacciones de viviendas nuevas por cada 1.000 habitantes, 2006

(4) Incremento del valor del patrimonio inmobiliario (%), 1998-2006

(5) Empleo en la construcción sobre el empleo total (%), 2006

Fuente: Portal Estadístico de la Generalitat Valenciana. Elaboración propia.

Mapa 2. *Evolución y tipología de las viviendas (1991-2011)*



Fuente: Instituto Nacional de Estadística: *Censo de Población y Viviendas* (1991, 2001 y 2011).  
Elaboración propia.

Esta expansión inmobiliaria se asocia además al incremento demográfico. La población empadronada en la provincia pasó de 1,38 millones de habitantes en 1996 a 1,78 en 2006: un incremento del 29,3 %. Sin embargo, esta cifra, comparada con el aumento del parque de viviendas (muy superior en términos relativos), destapa el fenómeno de la vivienda vacacional o, en su defecto, el destacado volumen de población extranjera (fundamentalmente europeos) no empadronada, que reside de manera permanente o temporal en la provincia. Así por ejemplo, en 2001, ya se contabilizaban 482.919 viviendas no principales (48,1% del total) según el censo de viviendas de ese mismo año. En 2003, y según estimaciones (Díaz, 2004), el número de viviendas para alquilar con finalidad turística ascendería a 300.000 (aunque de ellas sólo 20.000 estarían registradas como tales).

La demanda de vivienda vacacional por parte de residentes europeos, unida a una relativa solvencia de la demanda local, lanzó el ritmo de compra-venta de viviendas en algunas localidades de La Marina Alta y La Vega Baja, con un volumen medio de transacciones de vivienda nueva de 35 por cada 1.000 habitantes, con valores que se disparaban en municipios como Guardamar del Segura (68,4) o Dénia (66,3). Paralelo a este proceso es el espectacular crecimiento de los precios de la vivienda y del valor del conjunto del patrimonio inmobiliario, que ha supuesto la transferencia de enormes cantidades de dinero, en forma de plusvalías inmobiliarias, al conjunto de los agentes económicos (López y Rodríguez, 2010). En el conjunto de la provincia, el valor del patrimonio inmobiliario se incrementó en más de un 130%, y en zonas litorales como La Vega Baja, en más de un 260%.

No resulta extraño, por tanto, que los municipios hayan generado una suerte de adicción al crecimiento urbano. En el caso de los litorales, para colmatar el escaso suelo que queda libre; en el caso de los prelitorales e interiores, para aprovechar el desbordamiento que se produce desde el litoral e iniciar así su propia dinámica urbanizadora. De este modo, según el planeamiento vigente en 2015, el primer km de litoral estaría clasificado en un 47,4 % como suelo urbano, y un 22,4 % como urbanizable. Es decir, solamente un 30,2 % del primer kilómetro de costa permanecería exento de las dinámicas urbanizadoras, correspondiente a algunos enclaves acantilados y espacios protegidos costeros.

La construcción residencial ha sido fundamental en este proceso. La distribución de la vivienda nueva desvela la primacía de los sectores litorales en la promoción inmobiliaria. Los municipios de La Vega Baja (146.171 licencias de vivienda nueva) o

La Marina Alta (43.566) han sido auténticos motores de crecimiento urbano debido a la fuerte interrelación entre el crecimiento inmobiliario y el sector turístico (cuadro 1). El modelo claramente residencial desarrollado en estas áreas se ha orientado hacia una demanda en principio poco exigente en términos de oferta turística, y ha atraído a un número importante de turistas nacionales y extranjeros “que buscan fundamentalmente el disfrute de las condiciones climáticas del área y la proximidad al mar, junto a otras posibilidades de descanso y ocio, y sus precios moderados” (Navalón, 2003: 270). Localidades como Guardamar del Segura, Orihuela y, sobre todo, Torrevieja, han registrado cifras extraordinarias de construcción de vivienda nueva, pero esta dinámica también se observa en otras zonas litorales como Dénia o La Vila Joiosa.

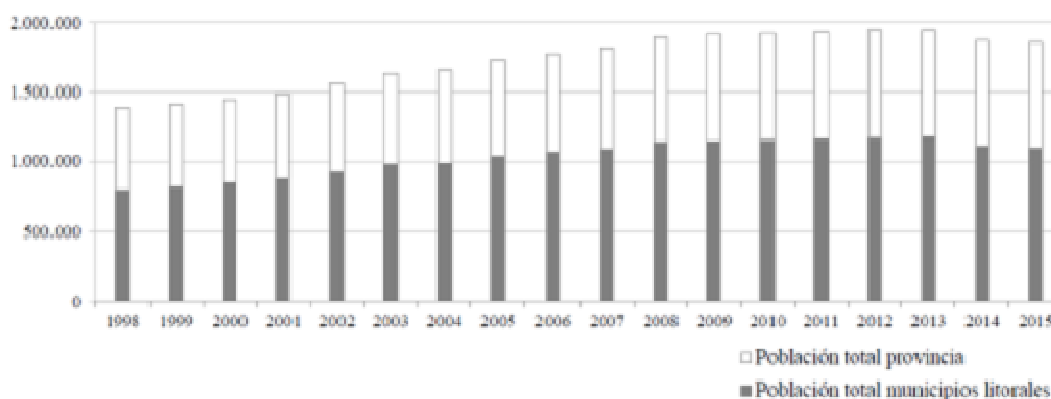
Al final del ciclo inmobiliario, la provincia de Alicante cuenta con 678 viviendas por cada 1.000 habitantes, una cifra que supera sin dificultades la de Reino Unido (379) o Francia (447) (Gaja, 2011) y que se sitúa por encima de la española (534). La vivienda vacacional y las migraciones residenciales han forzado la sobreoferta inmobiliaria que flexiona en el momento en el que la vivienda alcanza precios desorbitados (2.200 €/m<sup>2</sup> de media en 2007) y la inversión inmobiliaria deja de ser atractiva, en paralelo a las dificultades crediticias. Los síntomas de agotamiento empiezan en 2004, cuando las licencias de construcción de vivienda nueva empiezan a descender, en 2006 comienzan a retroceder las transacciones y, finalmente, lo hace el precio de la vivienda en un valor del 22,9 % entre 2007 y 2011. Las licencias de obra a construir de nueva planta se reducen en un 95,2 % entre 2006 y 2011, 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 35.843 operaciones a 12.302. Un retroceso que se produce con especial intensidad en aquellos municipios litorales que han dejado de recibir el volumen de inmigrantes residenciales registrados en años anteriores.

Con el cambio de ciclo, el volumen de vivienda nueva sin vender en 2011 es de 48.920 unidades (Ministerio de Fomento, 2013), lo que supone un 3,8 % del parque edificado alicantino, todo ello sin incluir las viviendas de segunda mano en venta, las segundas residencias ni las viviendas vacías (más de 136.000 en el conjunto de los municipios litorales según el censo de 2011). Además, 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.



Este proceso coincide además con el cambio de tendencia poblacional que se observa a partir de 2008 y se manifiesta con mayor claridad en 2013, donde el acelerado crecimiento de la década anterior da paso a una regresión que podría ser prolongada y continua durante los próximos años (Gráfico 1). Dentro de esta nueva tendencia pueden estar confluyendo varios factores, como es el retorno de una parte de los migrantes residenciales llegados durante los años del *boom*, un acelerado envejecimiento demográfico acompañado de saldos vegetativos negativos, o la emigración de jóvenes y adultos jóvenes. Esta nueva dinámica no debería pasar desapercibida para la planificación territorial y urbanística, cuya función a corto y medio plazo consistirá en gestionar ciudades en un evidente retroceso demográfico.

Gráfico 1. *Evolución de la población en la provincia de Alicante y los municipios litorales (1998-2015)*



Fuente: Instituto Nacional de Estadística: *Cifras Oficiales de Población de los Municipios Españoles. Revisión del Padrón Municipal*. Elaboración propia.

### 3. PLANEAMIENTO MUNICIPAL *VERSUS* LÓGICA GEODEMOGRÁFICA

Pese al cambio de tendencia observada, la cultura urbanística vigente, dentro de un modelo enraizado en el desarrollismo, parece seguir sin entender la intervención sin crecimiento. La estrategia de disponer abundante suelo urbanizable y actuar con premisas meramente locales sigue siendo irrenunciable en el planeamiento municipal, y en este contexto la lógica geodemográfica resulta irrelevante. Así, los municipios están prorrogando sus previsiones de crecimiento y rara vez se revisan algunas de las sobredimensionadas propuestas de urbanización y crecimiento demográfico. Desde el

final del ciclo inmobiliario, “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) en un contexto inmobiliario y demográfico adverso.

En este sentido, las previsiones y proyecciones de población son empleadas dentro del planeamiento municipal como un indicador de potencial crecimiento urbano y, del mismo modo, sirven para argumentar una situación socioeconómica futura y deseable. La normativa que regula la planificación urbanística vigente durante las últimas dos décadas en la Comunidad Valenciana recomienda el estudio de “las características de la población, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de evolución demográfica” como parte de la información urbanística del territorio que pretende ser ordenado. Con estas condiciones, en “ausencia de la más elemental coherencia metodológica y de rigor técnico en el planeamiento urbanístico” (Vinuesa y Martín, 2013: 61) y, por supuesto, sin considerar las dinámicas sociales y económicas del territorio inmediato, los municipios del litoral alicantino (que no son una excepción de lo que ocurre en otros ámbitos de la geografía española) han pretendido justificar el abultado volumen de suelo residencial y las consiguientes necesidades dotacionales, marcando como techo un horizonte poblacional que en ningún caso se ha llegado a cumplir (Cuadro 2).

La evolución demográfica prevista en los planes consultados demuestra la solvencia de los municipios a la hora de expresar mediante cifras desorbitadas la necesidad de crecimientos residenciales y dotacionales. Esto se produce tanto en los planes aprobados previamente y durante el decenio 1997-2006, pero también, de manera sorprendente y generalizada, unos pocos o varios años después del fin de este ciclo.

De este modo, de los 20 municipios analizados, se comprueba como en ninguno de los casos la población ha tenido el comportamiento previsto en los planes. Un ejemplo de ello es el de la propia capital alicantina, cuyo plan de 1987 preveía una población de 349.809 habitantes para el año 2000, una cifra que todavía en 2015 parece lejos de alcanzar. Igualmente llamativas resultan las estimaciones de municipios que aprobaron sus planes durante los años del *boom*. En el caso de Torrevieja (que ciertamente ha sido la ciudad con mayor crecimiento de la provincia), el crecimiento previsto sitúa el umbral de población en 286.113 habitantes, cuando la cifra era de 50.189 cuando su plan urbanístico fue aprobado. En otros casos, se observa como La

Vila Joiosa o Benissa, con planes generales de 1999 y 2004, planteaban duplicar su población, con un crecimiento real que ha quedado muy por debajo de estas previsiones.

Cuadro 2. *Población de los municipios litorales alicantinos en relación al planeamiento urbanístico vigente o en elaboración*

Municipio	Año aprobación	Año horizonte	Población		
			real año aprobación	proyectada año horizonte	real 2015
Alfàs del Pi, l'	2015 (en elaboración)	2035	21.700	37.595	21.700
Alicante	1987	2000	258.004	349.809	328.648
Altea	2015 (revisión 1982)	2030	22.385	33.424	22.385
Benidorm	1990	-	41.556	-	69.045
Benissa	2004 (refundido 1982)	-	11.405	20.000	11.598
Calp	2012 (actualizado 1998)	-	29.442	91.414	21.540
Campello, el	2011	-	27.345	108.272	27.356
Dénia	2013	2033	44.450	56.303	41.553
Elche	1998	-	191.713	-	227.312
Finestrat	2013 (en elaboración)	-	7.095	33.856	6.239
Guardamar del Segura	2007	-	15.132	111.114	15.587
Orihuela	2013 (en elaboración)	2030	91.260	342.497	82.675
Pilar de la Horadada	2010 (refundido 2000)	-	22.555	36.407	21.629
Poble Nou de Benitatxell, el	2015 (en elaboración)	-	4.690	7.000	4.690
Poblets, els	1989	-	1.017	-	3.003
Santa Pola	2009	2019	31.760	84.784	31.657
Teulada	2005	2015	11.983	18.374	11.460
Torreveja	2000 (refundido 1987)	-	50.189	286.113	88.447
Vila Joiosa, la	1999	2016	23.340	53.124	33.878
Xàbia	2010 (refundido 1990)	2020	31.909	53.000	27.681

Fuente: Documentación urbanística vigente o en elaboración por parte de los diferentes ayuntamientos. Elaboración propia.

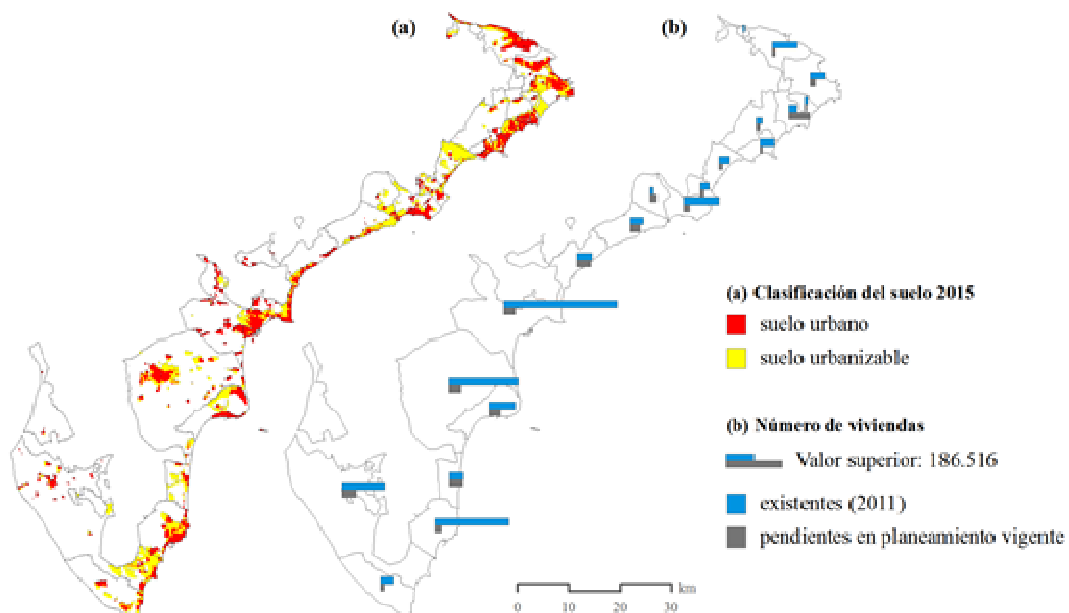
Sin embargo, y como ya se anunciaba, lo que resulta más sorprendente son las previsiones de evolución de los municipios que aprobaron sus documentos tras el estallido de la burbuja inmobiliaria, y de igual manera, los métodos y las argumentaciones que se ofrecen para avalar semejantes crecimientos.

De entre todos estos municipios el que más llama la atención es Guardamar del Segura. La ciudad ubicada al norte de Torreveja contaba en 2007 con una población

empadronada de 15.132 habitantes. Con varios planes urbanísticos iniciados y una importante cantidad de suelo comprometido a urbanización, el equipo redactor del plan marcó un horizonte demográfico de 111.114 habitantes, asumiendo que todo el suelo residencial sería edificado, y aplicando un cálculo medio de 2,85 habitantes por vivienda, siguiendo los parámetros del documento *Previsiones de población y vivienda para el planeamiento en la Comunidad Valenciana* basado en el censo de 1991. Con todo, en 2015 la población apenas ha aumentado en 455 habitantes desde 2007, y el territorio municipal aparece salpicado de sectores residenciales inconclusos a la espera de una reactivación inmobiliaria.

Con cifras y comportamientos similares a los de Guardamar, el plan general de Calp (actualizado en 2012) propone triplicar su población, desde los 29.442 a los 91.414 habitantes. De nuevo este documento recurre a las previsiones de 1991, y del mismo modo se cae en el error de sobrevalorar el número medio de habitantes por vivienda a partir de cálculos de hace más de dos décadas. Calp no sólo no ha ganado población en los últimos años, sino que además ha sufrido un retroceso poblacional de 7.902 habitantes entre 2012 y 2015.

Mapa 3. *Previsiones de crecimiento urbanístico e inmobiliario según el planeamiento vigente en los municipios litorales alicantinos*



Fuente: Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, Generalitat Valenciana: documentación urbanística vigente o en elaboración por parte de los diferentes ayuntamientos. Instituto Nacional de Estadística: *Censo de Población y Viviendas* (2011). Elaboración propia.

Tal y como demuestran las cifras, el planeamiento urbanístico de casi todos los municipios del litoral alicantino han sobrevalorado sus previsiones de crecimiento demográfico y, con ello, han tratado de justificar sus expansivas expectativas de urbanización residencial. De este modo, y según lo reflejado en el Mapa 3, algunos de estos municipios cuentan con importantes reservas de suelo urbanizable residencial que, de consolidarse, multiplicaría considerablemente su parque de viviendas. En localidades como Teulada, El Campello, Guardamar, Finestrat o La Vila, el número de viviendas pendientes de construcción supera o equipara a las viviendas existentes. Si se considera el conjunto de municipios litorales, se calcula que el número total de viviendas pendientes de construir en el planeamiento vigente es de más de 250.000, valor que supone el 30% de las viviendas ya existentes.

La lectura de las previsiones de población de la normativa urbanística municipal ofrece varias consideraciones, unas de tipo metodológico y otras propiamente geodemográficas. Entre las primeras, y aunque es un hecho generalizado del planeamiento urbanístico español, debe señalarse la simplicidad de las técnicas empleadas para calcular la población futurible. En el mejor de los casos, consiste en aplicar métodos de regresión basados en análisis estadísticos más o menos completos donde se llega a considerar la estructura por edades de la población, como se observa en el plan de Teulada. En cambio, en la mayoría de casos, la proyección se limita a calcular el volumen de suelo residencial entre las viviendas que allí se han de construir, y éstas, a su vez, por un número medio de habitantes por vivienda. Cuando esto sucede, además, se asimila que en un corto periodo de tiempo todo el suelo residencial estará edificado, y todas las viviendas contarán con un número medio de residentes ciertamente generoso que explican el abultado techo demográfico previsto.

En el plano geodemográfico, aunque muy ligado a lo anterior, es preocupante el escaso rigor a la hora de argumentar las cifras empleadas. Así, en varios de los municipios analizados, la fuente empleada para realizar las proyecciones es el documento *Previsiones de población y vivienda para el planeamiento en la Comunidad Valenciana*, editado en 1997 por la Generalitat Valenciana a partir del censo de 1991. Evidentemente, la realidad que dibuja un documento de hace 25 años sobre la estructura demográfica de los municipios alicantinos debe ser tomada con mucha precaución en el nuevo contexto social y económico. Ni la estructura demográfica, ni los movimientos de población, ni la estructura de los hogares, ni el comportamiento de la sociedad actual reflejan las características de entonces. Y en esta línea, resulta igualmente alarmante que

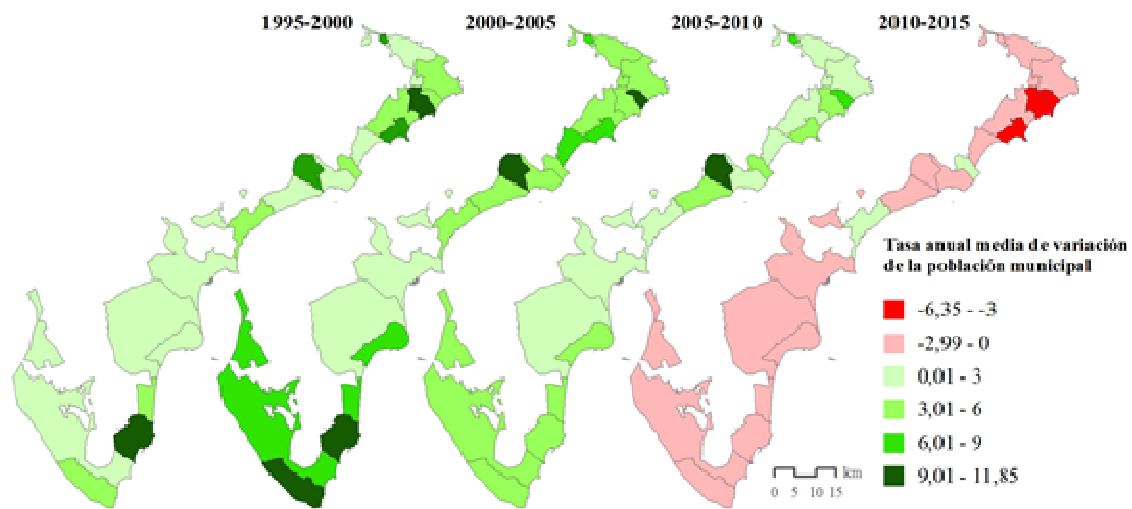
la *Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana* como documento marco para la planificación, vigente desde 2011, siga generando unas expectativas de crecimiento que la propia dinámica demográfica está desmantelando.

#### **4. LA NECESARIA REFLEXIÓN GEODEMOGRÁFICA Y URBANÍSTICA**

El incremento de la población suele interpretarse como un indicador de desarrollo local, y por tanto, la proyección de unas expectativas solventes de incremento demográfico suele ser propio del planeamiento urbano en la escala municipal. Las previsiones de población de los planes vigentes suelen fijar expectativas muy amplias de crecimiento, y sobre todo se observa cómo la práctica urbanística no contempla las exigencias de precisión ni los componentes que se deberían emplear para establecer hipótesis acerca de la fecundidad, la mortalidad, las migraciones y la dinámica de los hogares (Vinuesa, 1995: 164).

En el caso de los municipios litorales alicantinos, las proyecciones han fallado al manejar las incertidumbres sobre las previsiones de desplazamientos migratorios, sobre todo al creer que los flujos de inmigrantes residenciales se mantendrían permanentemente en consonancia a una intensa dinámica inmobiliaria. Aunque si bien éste ha sido el principal elemento de los cambios geodemográficos recientes, también deben considerarse otros factores como el fenómeno de emigración de jóvenes cualificados, el envejecimiento, y por tanto, la generalización de los saldos natural y migratorio negativos durante los últimos años. En suma, todos estos factores han dado lugar a una profunda transformación de la evolución de la población de los municipios litorales alicantinos, que durante el quinquenio 2010-2015, y de manera generalizada, ofrecen cifras alarmantes de retroceso demográfico (Mapa 4), en algunos casos con pérdidas anuales medias de población de hasta un -6,35%, que contrastan de manera notable con las cifras de crecimiento que se alcanzaron, fundamentalmente, entre los años 2000-2005.

Mapa 4. *Evolución de la población (1995-2015)*



Fuente: Instituto Nacional de Estadística: *Cifras Oficiales de Población de los Municipios Españoles. Revisión del Padrón Municipal*. Elaboración propia.

En definitiva, la situación particular que sufren los municipios alicantinos ilustra el éxito efímero y las brutales consecuencias de un modelo urbanístico que sólo ha contemplado el objetivo de crecimiento por el crecimiento. El tsunami urbanizador que catalizó la gran reestructuración productiva y urbana del litoral alicantino deja unas consecuencias y un balance preocupante. Un espacio que por sus trayectorias heredadas y sus condiciones territoriales inició con un dinamismo eufórico su particular dinámica urbanizadora, basada en la masiva producción residencial y la mercantilización turística del territorio. Este *boom* inmobiliario y urbanizador que fluctúa en 2006-2007 da lugar a una nueva fase incierta en lo urbano y lo demográfico.

A nivel local y en conjuntos supramunicipales amplios, el resultado es el de una nueva geografía urbana en estado estacionario, que ha dibujado amplios conjuntos residenciales desestructurados, al dar lugar a nuevos fenómenos de vecindarios y barriadas deshabitadas (o lo que es peor, episodios cada vez más frecuentes de ejecuciones hipotecarias y desahucios), y además, ello ha supuesto aniquilar el suelo y paisaje anterior para dar cabida a espacios urbanos imprecisos, indefinidos e impropios de sistemas complejos y funcionales. En paralelo, los espacios urbanos consolidados, acentúan las tendencias de envejecimiento y vaciado demográfico, dificultando aún más la gestión urbanística municipal.

En este escenario, parece 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 urbanística y demográfica. Las situaciones y tendencias aquí descritas reclaman una ineludible revisión, y si es conveniente reformulación, de los principios y estilos de uso y gestión del territorio vigentes, que tengan en cuenta procesos tales como el retroceso demográfico, los cambios en los saldos migratorios, el acelerado envejecimiento, el aumento de las viviendas unifamiliares y, por supuesto, el excesivo *stock* edificatorio y vivienda vacía consecuencia del estallido de la burbuja inmobiliaria. En este contexto, es necesario que la reflexión geodemográfica ocupe un papel principal en la planificación urbanística, y deje de ser utilizada como un erróneo argumento de las intensas y expansivas previsiones de crecimiento en los municipios.

## BIBLIOGRAFÍA

AMAT MONTESINOS, X. (2009): “Territorio, urbanismo y crisis. Una mirada al Medio Vinalopó (Alicante)”, *Investigaciones Geográficas*, nº 50, pp. 109-126.

BURRIEL DE ORUETA, E. L. (2009): “Los límites del planeamiento urbanístico municipal. El ejemplo valenciano”, *Documents d’Anàlisi Geogràfica*, nº 54, pp. 33-54.

DÍAZ ORUETA, F. (2004): “*La Costa Blanca: El crecimiento a ninguna parte*”, Trabajo presentado en las IX Jornadas de Economía Crítica, Madrid, España, 13 pp.

DÍAZ ORUETA, F. y LOURÉS SEOANE, M. L. (2008): “La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto en la Costa Blanca”, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Vol. XL, nº 155, pp. 77-92.

FERNÁNDEZ DURÁN, R. (2006): *El tsunami urbanizador español y mundial*, Barcelona, Virus editorial, 88 pp.

GAJA I DIAZ, F. (2003): “El suelo como excusa: el desarrollismo rampante”, *Papeles de la FIM*, 20, pp. 55-66.

GAJA I DIAZ, F. (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.

GARCÍA BELLIDO, J. (2005): “Por una liberalización del paradigma urbanístico español (III): el tsunami urbanístico que arrasará el territorio”, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, Vol. XXXVII, nº 144, pp. 273-286.

GOZÁLVEZ PÉREZ, V. (1985): La rurbanización del litoral survalenciano, *Campus. Revista de la Universidad de Alicante*, nº 7, pp. 40-45.



- GOZÁLVEZ PÉREZ, V. (1989): “La Geografía de la Población en la planificación del territorio”, *Investigaciones Geográficas*, nº 7, pp. 19-30.
- GOZÁLVEZ PÉREZ, V. (1991): “Introducción”, en GOZÁLVEZ PÉREZ, V. (dir.): *Actualidad y futuro de los espacios urbanos*, Alicante, Universidad de Alicante, Caja de Ahorros Provincial de Alicante, pp. 7-12.
- GOZÁLVEZ PÉREZ, V. (1992): “El Baix Vinalopó: población y protección del medio ambiente, tendencias de cambio”, *Investigaciones Geográficas*, nº 19, pp. 37-56.
- GOZÁLVEZ PÉREZ, V.; PONCE HERRERO, G.; COSTA MAS, J. *et al.* (1993): “Los espacios periurbanos en el área de Alicante-Elche (España)”, *Méditerranée. Revue géographique des pays méditerranéen*, Vol. 77, nº 1-2, pp. 17-20.
- GOZALVEZ PEREZ, V.; LARROSA ROCAMORA, J. A.; MARTIN-SERRANO, G. *et al.* (2005): « Les territoires du tourisme littoral et les pouvoirs locaux dans la province d’Alicante (Espagne) », [en línea], *Rives méditerranéennes*, 20, pp. 39-62, <rives.revues.org/1893>.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2013): *Informe sobre el stock de vivienda nueva 2012*, Madrid, 11 pp.
- LÓPEZ HERNÁNDEZ, I. y RODRÍGUEZ LÓPEZ, E. (2010): *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*, Madrid, Traficantes de Sueños, 503 pp.
- NAVALÓN GARCÍA, M. R. (2003): “Desarrollo turístico y mercado inmobiliario en la comarca del Bajo Segura (Alicante)”, en LÓPEZ, L.; RELEA, C. E. y SOMOZA, J. (coords.): *La ciudad: nuevos procesos, nuevas respuestas*, León, Universidad de León, pp. 263-273.
- RULLAN SALAMANCA, O. (2012): “Urbanismo expansivo en el Estado español: De la utopía a la realidad”, en GOZÁLVEZ PÉREZ, V. y MARCO MOLINA, J. A. (eds.): *Geografía, retos ambientales y territoriales*, Alicante, Asociación de Geógrafos Españoles, Colegio de Geógrafos de España y Universidad de Alicante, pp. 165-212.
- VERA REBOLLO, F. (1987): *Turismo y urbanización en el litoral alicantino*, Alicante, Instituto de Estudios “Juan Gil-Albert”, 441 pp.
- VINUESA ANGULO, J. (1995): “Análisis geodemográfico y planeamiento urbanístico”, *Estudios Geográficos*, nº 218, pp. 147-168.
- VINUESA ANGULO, J. y MARTÍN CORTÉS, B. (2013): “La (sobre)dimensión del crecimiento residencial en Madrid. El planeamiento urbanístico como coartada”, *Documents d’Anàlisi Geogràfica*, Vol. 59, nº 1, pp. 51-74.

