O.J.D.: 12775
E.G.M.: No hay datos

Dinero
INTELIGENCIA EMPRESARIAL

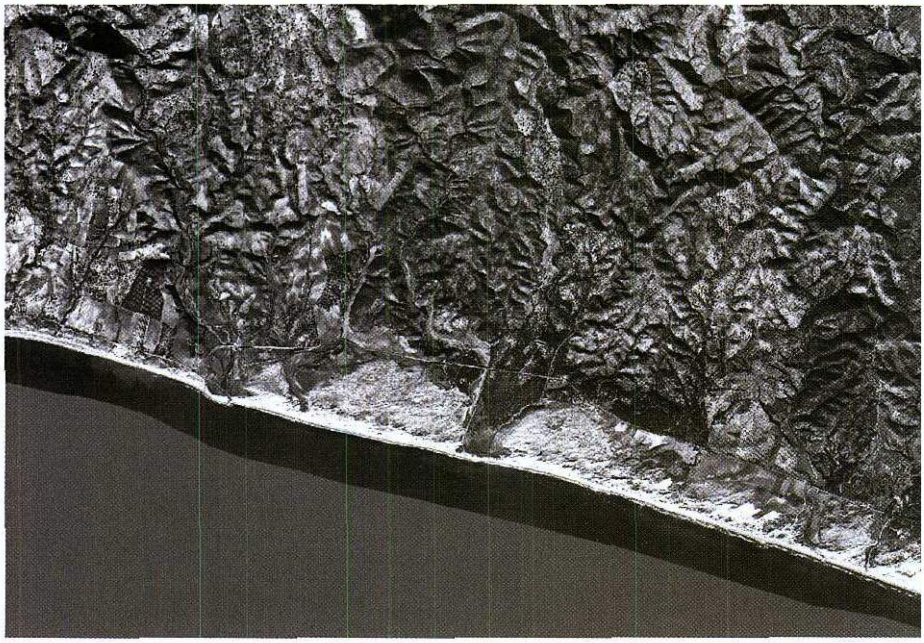
Fecha: 01/04/2007
Sección: *** MENSAJE ***
Páginas: 42-~~44,46,48~~

ABR_07_013

EL ASFALTO Y EL CEMENTO ESTÁN ASFIXIANDO

COSTA SELLADA

El modelo de construcción desaforada y municipios de insaciable crecimiento llega a la cornisa cantábrica, ante el horror de ecologistas y empresarios del sector turismo.



SUSANA BLÁZQUEZ

La pujanza desordenada de construcción de segunda residencia y de turismo de sol y playa ha provocado una artificialización del suelo, que es denunciada como insostenible por los expertos. Las administraciones central y autonómicas están tomando medidas para paliarlo, pero es una trampa de la que es difícil salir. Los ministerios de Medio Ambiente y de la Vivienda han desarrollado la Ley de Costas y la Ley del Suelo, respectivamente, para frenar el proceso. El ministro Solbes pidió a los empresarios, en un reciente foro de APD, "*reforzar su sensibilidad por el medio ambiente*" y les recordó la "*importancia de este activo, dado que somos grandes receptores de turismo*".

El cemento está enterrando la costa española. "*El sellado de costas por asfalto y cemento es irreversible, porque ese terreno nunca podrá volver a ser huerta o naturaleza. El primer kilómetro de la mitad de la Costa del Sol ya está sellado, y esto se repite en el 34% del litoral catalán y levantino*", afirma Luis Jiménez Herrero, director ejecutivo del Observatorio de la Sostenibilidad en España. "*La invasión costera va hacia el interior, y el sellado se empieza a extender al segundo, quinto y hasta el décimo kilómetro costero. Pero lo peor es que el norte de España empieza a imitar este modelo*".

El proyecto Corine Land Cover (CLC) de la UE informa, con fotos vía satélites realizadas en 1987 y en 2000, de los cambios de ocupación del suelo. "*En ellas se ve la artificialización de la costa española, realizada con ayuda de fondos estructurales de la UE, que han supuesto un 1% del PIB en los últimos 20 años. La PAC (Política Agraria Común) ha empeorado el proceso, porque se ha realizado una reconversión inadecuada*", explica Jiménez Herrero.

El pelotazo económico de la construcción ha sido el detonante del desastre. "*Se han sustituido ecosistemas valiosos por edificios. Es el caso de la huerta valenciana, que ha sido recalificada para hacer casas de segunda residencia, con lo que ha perdido su identidad cultural y productiva. La nueva economía creada en torno a la segunda residencia sólo funciona 48 días al año, pero ha requeri-*

Turistas e ingresos (1995-2006)

Año	Nº de Turistas (miles)	Variación interanual (%)	Ingresos turísticos (millones de euros)	Var. interanual (%)
1995	34.919		18.913	
1996	36.221	+3,7	20.697	+9,4
1997	39.552	+9,7	23.197	+12,1
1998	41.892	+5,2	26.096	+12,5
1999	45.449	+8,5	29.408	+12,7
2000	46.402	+2,1	32.446	+10,3
2001	48.565	+4,7	34.222	+5,5
2002	50.330	+3,6	33.557	-1,9
2003	50.853	+1,0	35.047	+4,4
2004	52.429	+3,1	36.376	+3,8
2005	55.913	+6,6	38.495	+5,8
2006	58.451	+4,5	38.745	+0,6

Fuente: Instituto de Estudios Turísticos

O.J.D.: 12775
E.G.M.: No hay datos

Dinero
INTELIGENCIA EMPRESARIAL

Fecha: 01/04/2007
Sección: *** MENSAJE ***
Páginas: 42-44,46,48

NUESTRAS COSTAS Y AGOTANDO EL MODELO TURÍSTICO

Urbanización generalizada de la Costa del Sol. La fotografía de 1956 (izquierda) muestra una franja litoral escasamente transformada, con dunas y vegetación, que en 2004 (sobre estas líneas) ha sido urbanizada.

Un suelo más transparente

La nueva Ley estatal del Suelo, que previsiblemente entrará en vigor antes del verano, contempla la sostenibilidad y el respeto al medio ambiente como nuevos valores del urbanismo en España e introduce normas obligatorias para fomentarlos. A partir de su publicación, los desarrollos urbanísticos deberán incluir una evaluación medioambiental, con informes de aguas, costas y carreteras que serán determinantes.

Los planes urbanísticos deberán incluir resúmenes ejecutivos comprensibles para la población. Los ayuntamientos deberán aprobar en pleno municipal los convenios urbanísticos y permutas de terrenos, fuente de la corrupción, y dar la máxima publicidad a las tramitaciones urbanísticas, para que los ciudadanos puedan ejercer su oposición.

do iguales inversiones en alcantarillado e infraestructuras que una ciudad habitada todo el año", añade Jiménez Herrero.

Crecimiento exponencial

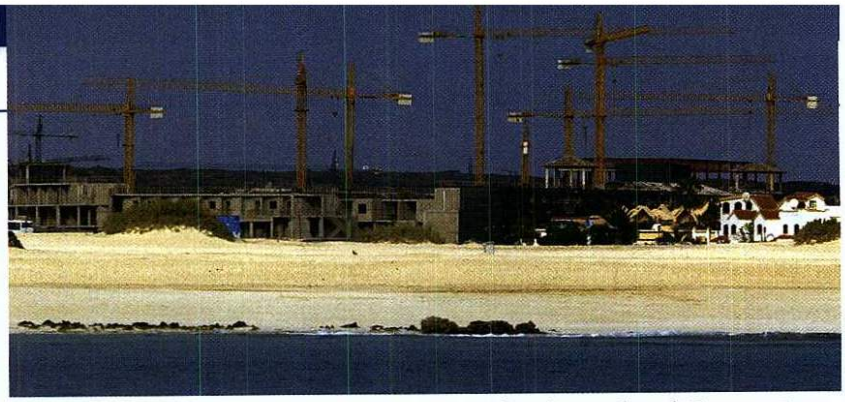
La superficie artificial se ha incrementado un 30% en España en el periodo 1987-2000, casi un tercio de lo transformado en siglos anteriores, en el siguiente quinquenio creció en torno al 40% y "*se prevé que supere el 50% hasta 2010*", pronostica Jiménez Herrero. El proceso está siendo exponencial desde el año 2000, en parte por la transformación del modelo urbanístico de ocupación vertical, de ciudad compacta mediterránea, a horizontal, de ciudad dispersa anglosajona. "*Este modelo de urbanización implica más consumo de agua y mayores emisiones de gases efecto invernadero, lo que empeora la situación*", apostilla Jiménez Herrero.

Cataluña, Valencia, Murcia y la Costa del Sol ya han superado el grado de colmatación sostenible. "*Las cifras de construcción en el litoral son alarmantes, y hay demasiado suelo hipotecado por compromisos urbanísticos. La Ley de Costas, publicada para defender la sostenibilidad de un paraje tan rico, ha provocado el efecto contrario, acelerando la construcción mientras se resuelven los expedientes para demostrar el dominio público donde no se puede construir. Se ha ma-*

O.J.D.: 12775
E.G.M.: No hay datos

Dinero
INTELIGENCIA EMPRESARIAL

Fecha: 01/04/2007
Sección: *** MENSAJE ***
Páginas: 42-44,46,48



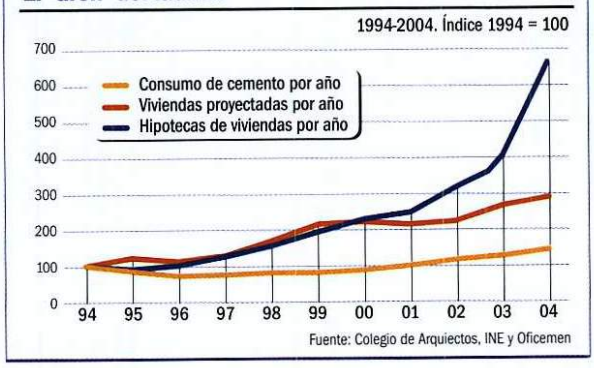
GREENPEACE

La costa está amenazada como se puede ver en esta foto de una playa de Fuerteventura.

chacado el litoral catalán y se ha iniciado una construcción intensiva en el cántabro", afirma Carlos Hernández Pezzi, arquitecto y presidente del Consejo Superior del Colegio de Arquitectos de España. Hernández Pezzi es contundente con los ayuntamientos: "*Es imprescindible un cambio cultural para frenar la construcción desordenada en parajes naturales. Los ayuntamientos dan las licencias bordeando la legalidad, o por detrás, en vez de defender sus parajes naturales*". Denuncia la "*falta de agilidad del Ministerio del Medio Ambiente para paralizar estas irregularidades, porque va por detrás de ellas*".

Transparencia Internacional asegura que la corrupción urbanística municipal incide en la construcción desaforada del litoral. "*En los ayuntamientos, sobre todo en los situados en la costa, la calificación del suelo urbano es el origen de los mayores casos de corrupción. Prácticamente todos los alcaldes están a favor de convenios urbanísticos como forma de conseguir ingresos. La vigilancia sobre construcciones ilegales es poco intensa, y las sanciones suelen consistir en multas y casi nunca en demoliciones. Se ha extendido la creación, por parte de constructoras, de partidos ficticios que se presentan a elecciones locales para conseguir la concejalía de urbanismo y desde ella tomar decisiones que les favorezcan*", afirma Manuel Villoria, de Transparencia Internacional.

El 'tirón' del ladrillo



■ Degradación turística

Se ha construido barato, para un turismo masivo basado en sol y playa que cada vez deja menos dinero. Es un modelo agotado. "*Los empresarios de turismo ven la necesidad de un desarrollo sostenible, por la presión de los turistas extranjeros y la conciencia de los ciudadanos, que piden un disfrute del entorno además de la playa. Sin realizar este cambio, la economía turística es insostenible*", explica Jiménez Herrero.

El sector del turismo tradicional ha entrado en una ralentización progresiva de todos sus índices, desde finales de los 90. España ha perdido cuota de mercado externo frente a otros países mediterráneos expertos en sol y playa. A ello ha contribuido la equiparación de precios con los de países origen del turismo, mientras se mantienen instalaciones obsoletas.

Greenpeace denuncia que "*el 70% de los turistas extranjeros que visitan las costas declara que no pretende regresar, y escoge como causa principal la masificación*".

Las empresas más fuertes del turismo español están alarmadas. "*Catorce municipios del litoral mediterráneo tenían una densidad potencial superior a las 19.000 plazas por kilómetro cuadrado en 2003, similar a capitales muy pobladas. En ese mismo año, sólo el 31% de los municipios costeros superaban el nivel mínimo de seis metros cuadrados de playa por persona recomendado por la Unión Europea*", puntualiza Exceltur.

El mantenimiento de la situación, con la construcción prevista, "*triplicaría, al menos, el número de alojamientos en los municipios ribereños mediterráneos, que podrían llega a albergar a más de 40 millones de personas*", añade Exceltur.

■ Desacelerar la construcción

Una de cada dos casas que se hacen en nuestro país es para uso vacacional. España es el país de la UE con más viviendas por habitante, una por cada dos. También es donde más se construye, 18 nuevas viviendas por cada mil habitantes, frente al ratio europeo de 5,7. Se edifica más que en el conjunto de Alemania, Reino Unido y Francia, a pesar de lo cual el endeudamiento familiar en vivienda es demasiado alto. Superó el billón de euros en 2006, cifra equivalente al PIB.

José Luis Martínez, estratega para España de **Citigroup**, denuncia la excesiva construcción residencial: "*Las más de 860.000 viviendas licitadas en 2006 suponen casi la mitad de lo construido en Estados Unidos. No hay demanda para tanto, y hay un agotamiento del modelo que, probablemente,* ▸▸

El retraso insostenible

La Cumbre de la Tierra que la ONU hizo en Río de Janeiro en 1992 determinó que un desarrollo económicamente viable, ambientalmente sano y socialmente justo son los principios de desarrollo sostenible. El sector turismo no estaba representado en la cumbre, por lo que empezó a tomar conciencia de sostenibilidad a finales de los 90, más tarde que otros sectores.

■ La superficie artificial ha crecido un 30% en España en 1987-2000, un 40% en el siguiente quinquenio y se prevé el 50% hasta 2010.

O.J.D.: 12775
E.G.M.: No hay datos

Dinero
INTELIGENCIA EMPRESARIAL

Fecha: 01/04/2007
Sección: *** MENSAJE ***
Páginas: 42-44,46,48

El hotel Algarrobico, que ocupa terrenos del Parque Natural de Cabo de Gata (Almería), será demolido.

mostrará indicios de desaceleración en 2007. Es un modelo deteriorado que está perdiendo valor".

"España es el primer consumidor europeo de cemento. En 2005 superó los 50 millones de toneladas de cemento, más de uno por persona y hectárea", añade José Manuel Naredo, experto en patrimonio inmobiliario. *"La construcción está recalentada, debido a la segunda residencia. La inversión extranjera en inmuebles, que fundamentalmente va a segunda residencia y ha contribuido a ese recalentamiento, cae desde 2004"*, puntualiza Naredo.

Armonizar el medio ambiente con el turismo y la construcción residencial es clave para la sostenibilidad económica. El turismo supone el 11% del PIB, y se está degradando, mientras que la construcción es el 10,4% del PIB, y está recalentada.

Juan Iranzo, director del Instituto de Estudios Económicos, señala que España *"debe compatibilizar crecimiento económico, cohesión social y medio ambiente, porque enfatizar en cualquiera de los tres parámetros lleva a desequilibrios y aumento de costes. Un exceso de celo en preservar el medio ambiente va contra la cohesión social y el crecimiento, como ocurrió con la moratoria constructora en algunas zonas turísticas. Pero no proteger el medio ambiente por favorecer la construcción puede perjudicar al turismo y hacerlo insostenible".*

El ecoturismo

El cambio del modelo turístico es incuestionable. *"El gasto promedio de turistas disminuye, y tiene que ver con el deterioro, o la madurez, de la oferta turística basada en sol y playa. Es necesario mejorarla con otros servicios de valor añadido"*, opina Martínez.

Iranzo aboga por *"desestacionalizar el turismo, y diversificar la oferta, lo que aliviaría la presión constructora sobre la costa. Dejemos libertad a los constructores, pero con planes urbanísticos sostenibles. La Ley de Costas es demasiado generosa con la edificabilidad".*

Vergonzoso primer puesto

España es uno de los 23 países europeos del proyecto CLC donde más ha crecido el suelo artificial desde 1987. Un ritmo medio anual del 1,9%, frente al 0,68% de la media. Tiene un dramático primer puesto en pérdida de zonas forestales, frente al crecimiento de estas superficies en el resto de los países, a excepción de Francia, que apenas alcanza la décima parte de las pérdidas españolas. También ocupa el primer puesto, y muy alejado del resto, en incremento de terrenos regados permanentemente, un 10,3% entre 1987 y 2000, siendo el país con precipitaciones más escasas e irregulares.

Estimaciones lineales de crecimiento de superficie artificial

Datos CLC-IGN/CNIG.
Fuente: Observatorio de la Sostenibilidad en España

Greenpeace pide una *"coordinación de todas las administraciones. Damos la bienvenida a la política del Ministerio de Medio Ambiente de comprar suelo en el litoral para hacer espacios protegidos, y su coordinación con las comunidades autónomas para realizar este tipo de actuaciones. Los ayuntamientos se mantienen en su deseo de tener puerto deportivo, construcción y paseo marítimo, por encima de todo, y no ven que se quedan sin playas".*

El turista extranjero exige el certificado de Sostenibilidad Medioambiental, que implica mayor calidad, y no le importa pagar más por ello. Ecoturismo, turismo rural, agroturismo o turismo de aventura ya son ofertas habituales. El turismo cultural ha atraído a unos 36 millones de personas en 2006 y otros 15 han estado en parques naturales.

En España hay unas 15 reservas de la biosfera, además de parques naturales, que se han salvado del desastre. La isla de La Palma, Cabo de Gata, La Gomera, Hierro, Menorca o Lanzarote han realizado unas infraestructuras turísticas modélicas.

Es imprescindible hacer un estudio de capacidad de carga del territorio antes de planificar el urbanismo. *"Lo ideal es hacer de cuatro a seis plantas en las ciudades y no pasar de tres en los pueblos"*, indica Hernández Pezzi.

En zonas degradadas, como Calviá, en Mallorca, ha habido un proceso de esponjamiento, en el que se han volado hoteles y sustituido por hoteles nuevos ajardinados. *"Ha sido positivo y sería interesante realizarlo en zonas degradadas, porque el esponjamiento de hoteles es rentable a largo plazo"*, opina Jiménez Herrero. ■

El turismo supone el 11% del PIB y se está degradando, mientras que la construcción es el 10,4% del PIB y se está recalentando.

O.J.D.: 12775
E.G.M.: No hay datos

Dinero
INTELIGENCIA EMPRESARIAL

Fecha: 01/04/2007
Sección: *** MENSAJE ***
Páginas: 42-44,46,48

ENTREVISTA

ÁNGEL MUÑOZ CUBILLO, *subdirector general de Costas*

"Hay que consultar antes de comprar casa en la costa"

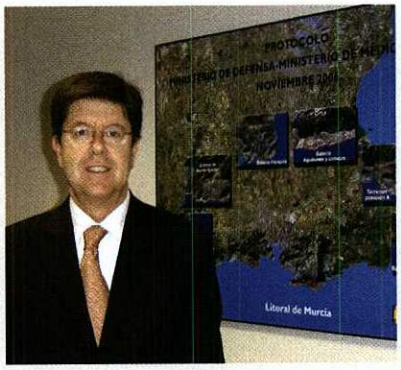
La Administración realizó la Ley de Costas de 1988 para protegerlas frente a la desaforada construcción de los años 70. Su cumplimiento, imprescindible para la sostenibilidad del turismo y el medio ambiente, está levantando una polvareda entre los propietarios de casas ilegales.

¿Cuántos metros de la costa española son de dominio público?

– En términos generales, se puede decir que dominio público es la ribera del mar y las playas con sus dunas. Incluye terrenos inundables, marismas, acantilados, etc. La Ley de Costas de 1988 lo define con precisión, y lo determina en función de sus características físicas. En los acantilados con inclinación superior a los 60 grados, el dominio público llega hasta su coronación. En zonas rocosas bajas, el dominio público llega hasta el punto máximo de alcance del mar en el peor temporal histórico de la zona. Sobre los terrenos colindantes al dominio público recae la zona de servidumbre de protección de costas. Tienen una anchura de 100 metros, que se reduce a 20 metros en los suelos que eran urbanos cuando la Ley entró en vigor, y sus primeros seis metros se corresponden con la zona de servidumbre de tránsito y no se pueden vallar. En la zona de servidumbre no se puede edificar, ni realizar carreteras con alta densidad de tráfico, salvo casos excepcionales como la de acceso a Cádiz, que deben ser aprobados en Consejo de Ministros. En la zona de servidumbre sólo se permite hacer instalaciones deportivas descubiertas y jardines.

¿Qué sucede con las construcciones realizadas en dominio público o en zonas de servidumbre de costa?

– Hay que estudiar la situación de legalidad de cada una. Sin embargo, la anterior Ley de costas, de 1969, era más permisiva que la actual y definía como



zona de servidumbre solo 20 metros. Las edificaciones realizadas en dominio público antes de la Ley de 1988 pasan a ser propiedad del Estado, y se da a los dueños una concesión de 30 años, prorrogables otros 30. Esta medida la recurrieron muchas Comunidades Autónomas por inconstitucionalidad, y el Tribunal Constitucional nos dio la razón. En estos edificios se impide aumentar su volumen, y sólo se pueden realizar obras de mantenimiento. Si se demuelen edificios afectados por la servidumbre de protección y están en medio de una fachada consolidada de casas, se permite volver a edificar para mantener la uniformidad. Si está aislado no se puede volver a construir, debiendo retranquearse.

Las instalaciones realizadas en dominio público o en zona de servidumbre de protección después de 1988 son ilegales, por lo que iniciamos un expediente sancionador para ir a la demolición. Los dueños siempre recurren, y nos vemos abocados a interminables juicios.

¿Cabe la posibilidad de que algún juez dictamine a favor de los propietarios?

– Es posible, pero poco probable. El 95% de las sentencias producidas son favorables al Ministerio de Medio Ambiente. El dominio público marítimo es indiscutible, pero las cosas no son tan sencillas y es necesario tener aprobados los expedientes de deslinde del litoral español para clarificar el planeamiento urbanístico. A pesar de tantas dificultades, ya hemos deslindado el 77% de la costa.

¿Cuándo terminará el deslinde, dados los recursos interpuestos por los propietarios afectados?

– El Ministerio de Medio Ambiente finalizará el deslinde en 2008. Los litigios no sé cuándo terminarán.

¿Cuántas demoliciones se han realizado como consecuencia del deslinde?

– Bastantes. Entre abril de 2004 y marzo de 2006 se han producido 65 demoliciones importantes. Ahora negociamos el justiprecio para expropiar y demoler el Algarrobico y otra serie de hoteles y edificios en playas como las de Tenerife o la isla de La Palma.

¿Qué sucederá con la Manga del Mar Menor y la primera línea de urbes ribereñas como Benidorm o Marbella?

– La Manga del Mar Menor está en situación de riesgo por la subida del nivel del mar debido al cambio climático. Benidorm, a pesar de ser un caso muy llamativo, no tiene problemas, porque el deslinde que bordea el paseo está hecho según la ley de 1969. En Marbella hay muchos edificios afectados por la servidumbre de paso. Hay muchas zonas costeras que se expropiarán. Baste como ejemplo el de Arenales del Sol, en Alicante, con 800 viviendas construidas sobre las dunas de la playa, que pasarán a dominio público.

¿Qué aconsejaría a quien quiera comprar una vivienda en el litoral?

– Que pida un certificado de no invasión del dominio público a quien se lo vende. Si no lo tiene, que se informe en el servicio de costas de la provincia, para no llevarse sustos posteriores a la compra. ■