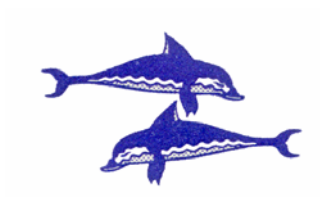


LOS PROBLEMAS DEL URBANISMO EN ALMERÍA.



Grupo Ecologista Mediterráneo (G .E. M.)
Apartado de Correos 540
04080 Almería
Teléfono 950 24 33 38

Índice

RESUMEN.	pág. 3.
INTRODUCCIÓN.	pág. 4.
1.- LAS CONSECUENCIAS DEL URBANISMO COMO FUENTE PRINCIPAL DE FINANCIACIÓN MUNICIPAL.	pág. 5.
2.- LA FALTA DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO, ALIADA DE LA ESPECULACIÓN URBANÍSTICA.	pág. 9.
3.- LA VIVIENDA COMO INVERSIÓN: INFLANDO LA BURBUJA DE LA ESPECULACIÓN.	pág. 11.
4.- EL INVENTO DEL “TURISMO RESIDENCIAL”: PROBLEMAS PARA LA POBLACIÓN E INSOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.	pág. 13.
5. CARENCIAS EN INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS: LA “DEUDA ETERNA” DEL URBANISMO.	pág. 17.
6. IMPACTOS AMBIENTALES, ECONÓMICOS Y HUMANOS DE LA ESPECULACIÓN CON EL TERRITORIO.	pág. 20.
7.- LAS CIFRAS DE POBLACIÓN Y DE VIVIENDA: ALGUNOS DATOS Y ALGUNOS COMENTARIOS.	pág. 22.
8.- PERSPECTIVAS.	pág. 24.
9.- ¿QUÉ HACER? PROPUESTAS DE ACTUACIÓN EN EL PRESENTE, PARA GANAR EL FUTURO.	pág. 25.
ANEXO	pág. 27.

RESUMEN

El urbanismo, actualmente entendido desde un afán desarrollista de construir sin medida, se ha convertido en una de las principales fuentes de problemas ambientales para nuestra sociedad. En este documento tratamos de aportar algunos elementos para la reflexión y el debate públicos en cuanto estas cuestiones están afectando últimamente de manera muy intensa a nuestra provincia de Almería, sin descartar que algunas de las conclusiones podrán ser también aplicables, según sus propias circunstancias, a otros territorios.

Dada la escasez de los recursos económicos de que disponen los Ayuntamientos para hacer frente a todas las competencias que tienen que asumir, el urbanismo se ha convertido en una manera fácil de intentar conseguir dinero para mejorar la situación de las arcas municipales. Ésta es una política que funciona, siempre que es posible desarrollar actuaciones urbanísticas, aunque solamente soluciona la situación financiera de los municipios a corto plazo, pues a medio y largo plazo plantea otros problemas cuya solución suele exigir inversiones mucho mayores que los beneficios iniciales.

La llamada crisis financiera y la inversión en vivienda han tenido como consecuencia que el urbanismo como fuente de recursos económicos haya tenido muy buenos resultados inmediatos en los últimos tiempos. Quienes querían comprar han comprado todo lo que se construía, confiando en la rápida revalorización de su inversión, sin tener apenas en cuenta otras consideraciones. Al fin y al cabo la compra no se hacía para tener un lugar en el que vivir sino para obtener el mayor beneficio. Esto hace que los vendedores hayan utilizado técnicas de promoción que podrían considerarse como fraudulentas, a lo que hay que añadir, que los compradores no hayan sido muy escrupulosos en su elección, buscando solamente precios bajos, con un alto potencial de revalorización, lo que parecía ser una característica de cualquier tipo de terreno o edificación. No está de más recordar que, según los últimos datos publicados, dos de cada tres viviendas que se venden en Almería son como inversión y, o no se ocupan, o solamente están ocupadas en vacaciones.

Para incrementar los beneficios se ha construido el mayor número de viviendas posible dejando de lado el tema de las infraestructuras. El no tener en cuenta las infraestructuras suele ser típico de todas las políticas urbanísticas. Al fin y al cabo, las calles y aceras amplias, las zonas verdes, incluso los aparcamientos suelen disminuir el número de viviendas que se pueden construir. Si la construcción se hace a un ritmo normal, y las viviendas se ocupan, muchos de estos problemas se pueden detectar y solucionar antes de que la situación se haga insostenible. La presión ciudadana y la "preocupación" del Ayuntamiento se encargan de ello. El incremento en la construcción de los últimos años con una finalidad especulativa ha supuesto que esta carencia de infraestructuras aparezca en toda su magnitud y sea muy difícil encontrar soluciones, ya que aparece en el momento en que las viviendas, aunque sea en temporada, se ocupan. Infraestructuras no son sólo los viales, sino que también lo son las redes de abastecimiento, eléctricas, depuradoras, etc.

Aunque en teoría los desarrollos urbanísticos dicen ser respetuosos con el entorno y buscar un turismo de calidad no estacional (algo contradictorio, ya

que si el turista residencial deja de ser estacional, entonces deja de ser turista), en realidad no es así. Por “turismo de calidad respetuoso con la naturaleza” se suele entender muy a menudo extensas urbanizaciones de edificaciones unifamiliares que exigen grandes redes de abastecimiento, de depuración, muchos viales y que, aparte del impacto paisajístico que suponen, por su misma existencia tienen un impacto sobre el entorno difícilmente sostenible. Además, por “de calidad” no se entiende urbanizaciones con todas las dotaciones, ya que en muchos casos, por ejemplo, los espacios destinados a dotaciones educativas se da por supuesto que al tratarse de una urbanización turística no habrá demanda, así que se venden esos terrenos para edificar más viviendas o para otras actuaciones privadas, por lo que si algún día esa urbanización se convierte en una zona residencial resultará complicado conseguir solares para colegios, ambulatorios u otros equipamientos.

INTRODUCCIÓN

Muchos de los problemas ambientales que se plantean en la actualidad tienen su origen en aspectos relacionados con el urbanismo, que si bien no son nuevos, es ahora cuando se están manifestando con mayor intensidad y destructividad. Para explicar la antigüedad de estos problemas, es suficiente con darnos cuenta de que casi todas las agresiones y presiones que sufren tanto el litoral como el interior **no vienen de nuevas**, sino de actuaciones urbanísticas que llevan muchos años aprobadas y es ahora cuando se están ejecutando y se están haciendo perceptibles.

La planificación urbanística es, de hecho, una competencia casi exclusivamente municipal. Ciertamente, tiene que adaptarse a una legislación sobre el tema y es supervisada por otras instituciones, pero quien decide sobre dónde se puede o no edificar (calificación del suelo) es la Corporación Municipal. Prácticamente todos los municipios, en especial los litorales, tienen unas figuras de planeamiento (Delimitación de suelo, Planes generales, Normas subsidiarias) que califican suelo urbano y urbanizable con una generosidad inmensa y que, en gran parte, se encuentran sin desarrollar. **Si se desarrollasen, se arrasaría prácticamente todo el litoral.** Pese a ello, se sigue queriendo calificar como suelo urbano o urbanizable también los escasos huecos que quedan en el litoral, que no son más, porque casi todo lo que no está urbanizado está protegido. La presión sobre el interior también ha aumentado, pero no es nueva. **Hay muchas urbanizaciones aprobadas sin desarrollar también en el interior, pero pese a esto, aún se sigue queriendo calificar más suelo para edificar en un futuro más o menos lejano.** El problema es antiguo y si queremos encontrar soluciones que permitan encontrar alguna forma de urbanismo sostenible no es suficiente con quedarnos en los tópicos típicos de especulación y corrupción que se están utilizando últimamente para explicar muchos de los desaguisados que se están produciendo. Especulación y corrupción hay, evidentemente, pero existen también otros problemas que es necesario solucionar para poder acabar con aquéllas. Vamos a intentar, en primer lugar, tratar estos problemas, convenientemente desglosados en varios apartados que ofrezcan un análisis de la situación actual; luego, avanzaremos algunas posibles perspectivas del futuro y, por último, para concluir, ofreceremos algunas propuestas de actuación que podrían ayudar a afrontar los problemas de manera adecuada.

1.- LAS CONSECUENCIAS DEL URBANISMO COMO FUENTE PRINCIPAL DE FINANCIACIÓN MUNICIPAL.

La financiación de los Ayuntamientos es un tema muy tratado, pero que nunca se ha resuelto. Aun sin entrar completamente a fondo en el asunto, se puede señalar que las posibilidades de realizar actuaciones y de prestar servicios por parte de un Ayuntamiento normal dependen en gran medida de los recursos propios que es capaz de generar, ya que las transferencias que recibe del Estado o de las Autonomías son escasas, suelen ser finalistas, es decir van destinadas a hacer algo concreto y, en buena medida son proporcionales a la población residente, es decir, al número de personas que están empadronadas en ese municipio. Es sabido que los recursos que recibe cualquier Ayuntamiento suelen ser insuficientes para poder actuar en todas las áreas en las que tienen competencias, que son muchas. Prácticamente todos los partidos políticos reconocen que es necesario incrementar de forma considerable los recursos financieros de los Ayuntamientos, para que éstos puedan cumplir con sus obligaciones, sin embargo hasta hoy ninguno ha hecho nada para solucionar el tema.

Dado que un Ayuntamiento tiene que prestar muchos servicios a los ciudadanos y los medios de que dispone suelen ser bastante escasos, en la situación actual la única forma de que un Ayuntamiento pudiese funcionar bien sería que repercutiese el coste íntegro de todos los servicios que presta sobre los vecinos, lo que supondría un incremento tal de los impuestos y tasas municipales, que no habría Corporación Municipal que lo resistiese, por el **elevado coste político** que implican estas subidas. Por lo cual los Ayuntamientos, enfrentados con la necesidad de encontrar recursos económicos por sí mismos, recurren de manera habitual al urbanismo.

Desde luego, esas **otras fuentes de ingresos** de los Ayuntamientos, como son las tasas e impuestos, podrían ser mucho mejor aprovechadas. Pues, en la creencia de que si se es estricto en la exigencia del cumplimiento de las normas sancionadoras y fiscales, se perderían votos en el momento de las elecciones, algunas de estas fuentes de ingresos, como, por ejemplo, las multas de tráfico o las tasas sobre vados, que en las zonas residenciales de baja densidad supondrían una recaudación importante, **son gestionadas con manifiesta ineficacia por los Ayuntamientos**, favoreciendo, además, con esta dejadez la picaresca y al mal ciudadano.

Así, pues, ante los problemas que los Ayuntamientos suelen encontrar para obtener los recursos financieros necesarios para hacer frente a todas las competencias que tienen que asumir, **el urbanismo aparece como una fuente de ingresos fácil**, porque no necesita de muchos medios para ponerla en marcha, **grande**, si las expectativas se materializan, y cuya obtención en principio **no genera problemas políticos**. Sin embargo, un problema que suele venir acompañando al urbanismo es el de la **corrupción**, pues se trata de un ámbito en que mueve mucho dinero. Cualquier reclasificación del suelo aumenta considerablemente su valor, y a veces que se producen casos de corrupción, bien por actividades ilegales, o que bordean la legalidad, o bien por la utilización de información "privilegiada" para beneficios particulares.

Sin cuestionar de entrada la honradez de la mayoría de las corporaciones municipales, es cierto que éstas suelen ceder a las presiones de los promotores, que hacen promesas de construir instalaciones necesarias

para los municipios, o pagar ingentes sumas a cambio de recalificaciones de suelo que en muchas ocasiones no se cumplen. La cuantía de las sumas que se manejan hace que, en algunos casos, aparezcan casos de corrupción por parte de miembros de las corporaciones municipales. La afirmación de que la diferencia entre la honradez y la corrupción consiste en que en el primer caso es el Ayuntamiento el que se vende a los promotores, y en el segundo es algún miembro de la Corporación Municipal, y en algunos casos los dos, sin dejar de tener parte de razón, nos parece algo exagerada.

Toda esta situación se encuentra en la base del desmedido interés que demuestran los Ayuntamientos en conseguir desarrollos urbanísticos espectaculares, o al menos en poner los medios que creen necesarios para ello, es decir, tener mucho suelo urbano y urbanizable en el que poder desarrollar grandes proyectos, aunque en la mayoría de los casos éstos no se lleven a cabo. Ante estos proyectos “fallidos”, la política municipal suele consistir en buscar otros nuevos. Más recalificaciones de suelo, que se suelen hacer en función, no del buen desarrollo del municipio, sino de satisfacer las demandas de algún empresario espabilado que ve negocio en desarrollar alguna zona del término municipal. Se hace una modificación puntual del P.G.O.U. o una nueva figura de planeamiento, en donde se recogen esas nuevas “oportunidades”, pero además continúan existiendo las antiguas, por lo que **el suelo urbano y urbanizable crece constantemente como una mancha de aceite**. Son muy pocos los Ayuntamientos que han eliminado proyectos sin ejecutar volviendo a calificar el suelo como “no urbanizable”.

Como prácticamente todos los Ayuntamientos, independientemente de su color político, situación o tamaño, han intentado utilizar el urbanismo con mayor o menor éxito, para conseguir ingresos, esto ha supuesto grandes calificaciones de suelo para edificar con previsiones muy exageradas de crecimiento de la población, que nunca se han cumplido. Por eso, en la actualidad en todos los municipios **existen amplias zonas en las que se puede edificar**, tanto de suelo urbano como apto para urbanizar, **que siguen sin desarrollar**.

El ansia urbanizadora ha tenido unos **efectos nefastos para los centros urbanos tradicionales**, que se han visto **progresivamente abandonados**, con el consiguiente deterioro. Las políticas municipales han incidido sobre todo en la construcción de nuevas viviendas en vez de la utilización del patrimonio urbano existente. Como consecuencia de ello podemos ver pueblos y ciudades que tienen muchos edificios vacíos, en ocasiones en estado ruinoso, pero que emprenden constantemente la construcción de edificaciones nuevas, muchas veces en urbanizaciones alejadas del pueblo. Una política sostenible, social y ambientalmente, debería basarse en la utilización del patrimonio existente, en vez de seguir construyendo.

En la calificación del suelo es donde se producen los máximos beneficios de la actividad urbanística, pero esto es un negocio que no crea actividad económica a su alrededor. Ésta llegara, si es que llega, en el momento de la construcción, pero el beneficio que se puede alcanzar construyendo edificios es mucho menor que el que se obtiene de la compra de terrenos no urbanizables, consiguiendo su calificación como urbanos o urbanizables, y vendiendo después los solares, ya no terrenos, en los que se puede edificar. El especulador, lo más que va a hacer es realizar las obras

básicas de urbanización, infraestructura, tuberías, bordillos, aceras,... para convertir los terrenos en solares, venderlos y dejar que otros construyan. Es muy raro que los que se encargan de comprar el suelo y conseguir su recalificación, sean también los que construyan.

Podría parecer a primera vista que el especulador engaña a incautos vendedores, a los que compra los terrenos a bajo precio para venderlos después mucho más caros. Aunque en ocasiones haya sido así, en la actualidad no es habitual, ya que los posibles vendedores suelen estar bastante bien informados de las características de sus propiedades y de las expectativas que hay sobre las mismas, por lo que los precios de los terrenos susceptibles de ser recalificados como edificables suelen estar bastante por encima de los que no lo son.

Es comprensible que en las zonas más dinámicas se construya más, haya más población y se necesiten más viviendas, lo cual supone un desarrollo del sector de la construcción. Pero este crecimiento en las edificaciones se hace a veces a costa de suelo agrícola, lo cual es un error, ya que, mientras que la agricultura es un sector que en nuestra provincia genera mucha riqueza, en cambio, **el sector de la construcción, en el momento en que ésta finaliza, ya no genera nueva riqueza, sino que impide otras actividades más productivas**, pues “la construcción, a diferencia de las demás inversiones que ponen en valor los fondos utilizados, los inmoviliza. Cuando invertimos una cantidad de dinero en una actividad económica se producen bienes o servicios que dan lugar a flujos monetarios, pero si invertimos igual cantidad de dinero en adquirir una vivienda esos fondos se inmovilizan, no crean más valor”¹.

Al ser Almería una provincia en la que ha predominado un pequeño campesinado propietario de sus tierras, se plantea una problemática específica, ya que amplios sectores de las poblaciones locales se benefician de la especulación urbanística, al ver como el precio de sus propiedades se puede incrementar considerablemente por una decisión municipal, incluso presionan para que sus propiedades tengan la posibilidad de ser edificadas. ¿Quién no conoce a alguien que ha obtenido grandes sumas de dinero por haber vendido una propiedad familiar o un terreno agrícola con los que ya no sabían qué hacer y por los que ha mostrado interés una promotora nacional o extranjera?

Desde el punto de vista municipal, esta actividad planificadora se lleva a cabo para intentar obtener ingresos a corto plazo, por lo que los aspectos ambientales no se tienen en cuenta, lo mismo que tampoco se consideran los efectos a medio o largo plazo de planteamientos urbanísticos disparatados. En el momento en que un suelo se califica como urbano o urbanizable aumenta de valor y parece que ya no hay manera de que pierda esa cualidad, por lo que nos podemos encontrar en muchos lugares actuaciones que fueron aprobadas hace varios años. Ejemplo: El Algarrobico de Carboneras. Cuando se incluyó este espacio dentro del Parque Natural Cabo de Gata-Níjar no se debieron de dar cuenta de que era edificable, ya que esa aprobación era de muchos años atrás y no se había hecho nada, y para la declaración como Parque se tuvieron en cuenta únicamente los valores naturales de la zona. Si alguien se hubiese percatado, lo más probable es que no se hubiese incluido, o que se hubiese procedido a modificar el planeamiento municipal, tal y como dice la legislación

¹ MOLINA HERRERA, Jerónimo, “Claves para la interpretación del modelo económico de la provincia de Almería”, en íd. (Dir.), *La economía de la provincia de Almería*. Instituto de Estudios Cajamar, Almería, 2005, pág. 34.

vigente. El problema surgió cuando se comenzó a edificar. El sentido común nos indica que, si se detecta una situación de este tipo, hay que intentar solucionarla lo antes posible, es decir, antes de que empiecen las obras, ya que cuando éstas empiezan es muy difícil, aunque no imposible, que se pare o que se proceda a la demolición de lo edificado.

El urbanismo como forma de conseguir ingresos a corto plazo para los Ayuntamientos ha resultado hasta ahora bastante útil y eficaz; pero a medio y largo plazo se vuelve en su contra y genera, especialmente en las zonas turísticas, más gastos y problemas que el beneficio inmediato inicial.

Además, **el urbanismo por sí mismo no permite incrementar los ingresos procedentes de otras instituciones**. Por ejemplo, un municipio turístico en el que haya muchas viviendas, pero poca población censada, va a recibir menos dinero que otro con menos viviendas pero con más población, aunque los gastos para abastecimiento de agua, recogida de basuras, depuración de aguas residuales,... pueden ser más altos en el municipio turístico por lo que ese desarrollo turístico puede suponer unos impuestos más elevados si se quieren tener servicios de calidad, de modo que ese desarrollo turístico al final se acaba volviendo contra los residentes habituales, que, además de sufrir la masificación, tienen que pagar mayores impuestos o tasas municipales.

Una estrategia municipal: «Califica todo lo que puedas, que la Junta ya se encargará de recortar».

En los últimos años, ante las excesivas demandas de calificación de suelo por parte de los Ayuntamientos, la Junta de Andalucía está enviando el mensaje de que no tolerará esos incrementos, por disparatados. Los Ayuntamientos, ante esta situación, han optado por la política de calificar todavía más suelo del que ellos consideran necesario, con la expectativa de que los recortes de la Junta dejen la situación como ellos querían, y así todo el mundo se justifica. La Junta, en ejercicio de su misión, ha mermado considerablemente las pretensiones de los Ayuntamientos, y éstos al final han conseguido calificar todo el suelo que en principio querían y que suele estar muy por encima de las necesidades reales. De esa forma se puede explicar lo que está pasando en el Levante provincial, y el espectáculo al que estamos asistiendo con las revisiones del planeamiento municipal y que sin duda acabará con un desmesurado incremento en el suelo urbano y apto para urbanizar, que no será tan grande como el inicialmente propuesto por los Ayuntamientos, pero sí muy superior al que puede soportar el territorio. Y se ocultará el hecho de que **con lo que hay calificado en la actualidad como urbano y urbanizable** ya es más que suficiente para acabar con la “naturalidad” del espacio, para agotar todos los recursos disponibles y para hacer más difícil la vida de los residentes habituales e imposible la de los presuntos turistas.

Es de notar también en este punto, que las reiteradas aseveraciones de parte de los responsables de Urbanismo de la Junta de Andalucía en el sentido de que van a poner todo el empeño en evitar planeamientos urbanísticos municipales que sean insostenibles, no se compadecen con la preocupante y reconocida situación efectiva de clara **insuficiencia de medios y recursos**

humanos para acometer su tarea, a la que se debería ponerse remedio cuanto antes.

2.- LA FALTA DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO, ALIADA DE LA ESPECULACIÓN URBANÍSTICA.

En el momento de elaborar cualquier figura de planeamiento, es necesario justificar la necesidad de la creación de nuevos suelos para edificar. Para ello se deberían **estudiar las tendencias de la evolución de la población** en la zona. Y aquí es donde surge el primer problema, ya que normalmente se decide primero, en connivencia con los promotores inmobiliarios (mediante convenios urbanísticos), cuántas viviendas nuevas se quieren construir y después se calcula la población necesaria para poderlas ocupar, planteando un crecimiento de la población, no según las series históricas, sino por la necesidad de justificar el crecimiento del número de viviendas que han planeado. Por ejemplo, el municipio de Antas, con una población de 3.000 habitantes y un crecimiento intercensal (de un año censal a otro, es decir, una década) que nunca ha llegado a los 500 habitantes, y con un parque inmobiliario de algo más de 1.200 viviendas, planea en su nuevo PGOU construir entre 20.000 y 60.000 viviendas, lo que supondría un incremento de población, entre la residencial y la turística, y calculando una ocupación media de tres personas por vivienda, de entre 60.00 y 180.00 personas, previsión a todas luces injustificable.

Por si fuera poco, estas previsiones de crecimiento se hacen con **datos elaborados por los promotores inmobiliarios**, que son los más interesados en hincharlas, no para construir las viviendas, sino para especular con los terrenos. Si hacemos caso a la experiencia anterior, está ya suficientemente demostrado que tales previsiones no se cumplen, pero este hecho se deja sistemáticamente de lado, de manera que se dan por buenas previsiones cada vez más disparatadas e injustificadas que permiten realizar suculentos negocios con las recalificaciones.

Y como colofón, esos desarrollos urbanísticos **no tienen una visión global** de la situación, benefician solamente a un sector de la población, al de los especuladores, y pueden plantear problemas para el resto. La pretensión de construir decenas de miles de viviendas para jubilados, puede ser muy interesante para el negocio inmobiliario, pero supone convertir los pueblos en geriátricos y recargar al sistema sanitario, que ya se encuentra con bastantes problemas para atender a los ancianos de aquí, como para además tener que atender a los del resto de Europa. Se está llegando al caso de plantear en las promociones inmobiliarias la buena calidad del sistema sanitario español como aliciente para las compras. Total, los gastos de atención sanitaria los pagamos entre todos, mientras que los beneficios del proceso inmobiliario son para unos pocos empresarios.

La inexistencia de una visión global del territorio

Para empezar, hasta ahora **no ha existido una planificación del territorio**. Las distintas figuras de planeamiento se han hecho, no pensando en una adecuada ordenación del territorio y en conseguir una mejor calidad de vida de las personas, sino para obtener dinero, lo que ha supuesto el que se

hayan hecho en función de los intereses de especuladores y promotores. En el estudio del Instituto Cajamar antes citado, podemos leer: **“En el desarrollo de suelo urbano la negociación ha sustituido al planeamiento**, siendo el resultado una ordenación caótica de los espacios urbanos donde conviven diferentes tipologías urbanísticas que en nada facilitan la convivencia de los ciudadanos, pero que seguro maximizan los resultados de los promotores”².

Aunque la situación ha mejorado, el planeamiento territorial suele carecer de una visión global del territorio en un doble sentido. En primer lugar, el planeamiento municipal se hace desde el punto de vista de un determinado término municipal, **sin tener en cuenta lo que hay en los términos colindantes**; y en segundo, se utiliza el planeamiento casi únicamente para justificar el desarrollo urbanístico, es decir, **no se estudia el territorio** para ver qué se puede hacer, sino que primero se decide lo que se quiere hacer y después se hace todo lo demás para justificar esas pretensiones. De esta manera es imposible una visión global del territorio que posibilite algún tipo de sostenibilidad.

Para conseguir que esto no ocurra, sino que haya una planificación territorial, se elaboran Planes de Ordenación Territorial **supramunicipales**, pero éstos plantean problemas similares a los que señalábamos antes. Así, estos planes dan por buena toda la planificación existente, tanto lo que ya está ejecutado como lo que está previsto, con lo cual, en muchas ocasiones más que ordenar el territorio, lo que hacen es intentar paliar situaciones insostenibles. No cumplen con su función, en el sentido de que no estudian el territorio para ordenarlo, sino que **ya están condicionados por planes anteriores**. Evidentemente lo que ya está hecho no tiene solución, pero en la redacción de estos nuevos planes se pueden detectar y se detectan situaciones conflictivas, como, por ejemplo, excesivos suelos urbanos sin edificar o urbanizables sin desarrollar, o en espacios que en teoría están o deberían estar sometidos a algún tipo de protección ambiental, y estos Planes supramunicipales no plantean la necesidad de reducir el suelo en el que se puede edificar ni deciden sobre protección, sino que dan por buena la situación anterior, como si fuera algo imposible de evitar, cuando ése es el mejor momento para acabar con situaciones que acabarán planteando problemas por la indecisión de los redactores y políticos para afrontar en serio la situación y ordenar el territorio eficazmente.

¿Para qué sirven los planes de ordenación? P.G.O.U., Normas Subsidiarias, Modificaciones puntuales, P.O.T. y otros. El caso de El Ejido.

Aparte de las consideraciones anteriores, y aunque en el momento de la redacción y aprobación de estos planes, los ayuntamientos, siempre y cuando se recojan sus exigencias, no suelen plantear muchas dificultades para su aprobación, como la situación cambia, al poco tiempo ya los suelen cuestionar. Afortunadamente, se suele aceptar que cuando un espacio está protegido, no es posible planear sobre el mismo grandes operaciones especulativas, aunque en ocasiones no es así o depende de la calificación del espacio. Los Parques

² Op. cit. pág 27.

Naturales, Reservas, o Parajes Naturales, aunque sometidos a agresiones puntuales, no suelen ser objeto de grandes operaciones especulativas. **Los Lugares de Interés Comunitario (LIC)**, en cambio, **parecen gozar de una protección “de segunda”** y en éstos parece que se pueden instalar algunas actividades de impacto considerable, justificadas por su interés “social”. Y los Hábitats y Hábitats prioritarios, que, en la actualidad, se suelen recoger en los planos parece como si no existiesen y no se les dota de ningún tipo de protección.

En los espacios sobre los que no hay declarada ningún tipo de protección, parece como si se pudiese hacer cualquier cosa, por lo que se entiende que la “planificación” territorial puede cambiarse sin grandes problemas. Raro es el municipio con una figura de planeamiento que no ha aprobado unas cuantas **modificaciones puntuales** de su figura de planeamiento para crear más suelo para edificar, mientras que no hay ninguno que lo haya hecho en sentido contrario. Muchas de estas modificaciones puntuales, suponen un cambio en el modelo territorial aprobado en su momento, bien individualmente, por su importancia, o en conjunto. Al final el resultado tiene muy poco que ver con lo previsto, tanto porque muchas de las previsiones iniciales no se han cumplido, como porque han aparecido nuevas zonas edificadas que no estaban previstas, por lo que hay que plantearse para qué sirve esa “ordenación” del territorio, si al final se acaba haciendo algo que no tiene nada que ver con lo previsto en función de los intereses de los especuladores y los promotores inmobiliarios.

Dentro de poco vamos a ver cómo se resuelve el problema de Ayuntamientos que en su día estuvieron de acuerdo con Planes de Ordenación Territorial, pero que parece que han cambiado de opinión. El Ayuntamiento de El Ejido, por ejemplo, quiere convertir en urbanizables terrenos considerados por el Plan de Ordenación del Territorio del Poniente como **Áreas de cultivos forzados consolidados**. Esto supone el cambio de un modelo territorial y productivo, cuyas implicaciones van mucho más lejos del tema meramente urbanístico.

La sociedad almeriense ha contado hasta ahora con un importante sector de agricultores propietarios de sus tierras, que se benefician del proceso especulativo. Parte de los mejores suelos para urbanizar por su situación geográfica, pertenecen a pequeños propietarios que ven como el precio de sus terrenos se incrementa considerablemente en el momento en que se generan en torno a los mismos previsiones de ser urbanizados. Esto hace que en el caso de nuestra provincia haya un sector de la población, más numeroso que en otras, que se beneficia de la especulación del suelo, por lo que los movimientos sociales en contra de grandes e impactantes desarrollos urbanísticos tienen problemas para calar en sectores de la población que no son promotores inmobiliarios, pero que son pequeños propietarios de terrenos que en caso de ser urbanizados incrementarían considerablemente su valor.

3.- LA VIVIENDA COMO INVERSIÓN: INFLANDO LA BURBUJA DE LA ESPECULACIÓN.

La caída en el valor de la bolsa y la falta de inversiones más atractivas, hizo que la vivienda se convirtiese en uno de los principales objetos de inversión. De esa manera la vivienda ha pasado de ser un bien de primera

necesidad a un **objeto de especulación**. Esto ha generado una situación que se alimenta a sí misma y ha producido constantes incrementos en el coste de la vivienda, generando lo que se ha llamado una “burbuja inmobiliaria”, de manera similar a la que en su momento se generó en la bolsa. Esta situación ha ocasionado que haya un número de viviendas desocupadas muy por encima de lo que sería de desear. Los compradores-inversores han preferido buscar zonas en las que la vivienda era más barata. Y eso ha supuesto que en Almería, que partía de un punto más bajo que en otras zonas, los precios de la vivienda hayan crecido más deprisa que en otros lugares, con el añadido de que al ser una zona turística, esta residencia podía ser utilizada por sus propietarios en las vacaciones. Así las viviendas en las zonas turísticas cumplen una doble función: de inversión, por una parte, y, por otra, de segunda, o de tercera (!) residencia para las vacaciones, lo que unido a sus “bajos” precios en relación con las grandes ciudades ha generado una gran demanda, que ha incentivado desarrollos urbanísticos exagerados en el litoral.

En Almería la demanda de viviendas como inversión y/o segunda residencia no es nueva, pero ahora ha cambiado de signo. Parte de los beneficios del campo se han invertido en viviendas, el agricultor convertido en inversor buscaba una vivienda en la ciudad y estaba dispuesto a asumir los precios. Pero el *boom* inmobiliario ha atraído a otros inversores que buscaban viviendas al precio más bajo posible, **aún a costa de la calidad de la vivienda y de los servicios de que disponía**. Lo que ha tenido como consecuencia el auge de las urbanizaciones “turísticas”, en las que han primado el beneficio inmediato de promotores y constructores y el que esperaban obtener los compradores, por encima de la calidad de las edificaciones, de las infraestructuras y de los servicios disponibles.

La pérdida de rentabilidad de los activos financieros, ha llevado a un amplio sector de la población a buscar formas de inversión más rentables y las ha encontrado en la inversión inmobiliaria. Pero el mercado inmobiliario, al igual que cualquier otro mercado, está sometido a ciclos. La muy extendida idea de que la vivienda no puede bajar de precio, carece de base real. En una economía de mercado, todo lo que sube puede bajar, y cuando sube demasiado se puede crear una burbuja, que en caso de que explote, puede hacer que los precios bajen con bastante rapidez. Con respecto a la vivienda no hay nada más que oír lo que nos dicen instituciones internacionales que insisten en que su sobrevaloración es evidente en España. De hecho, el *boom* inmobiliario ya muestra en los últimos tiempos **señales de debilidad**. A este respecto hay que señalar que para que la inversión en vivienda sea rentable, por lo menos es necesario que se mantenga un elevado crecimiento de los precios (mantener una vivienda vacía es caro), que no exista un adecuado control de la Hacienda Pública (en el sector inmobiliario se mueve mucho dinero “negro”), y que los tipos de interés se mantengan bajos. Si esto cambia, puede haber un importante descenso en la demanda.

La rápida subida de los precios de la vivienda es achacable a la demanda, pero no a una demanda para satisfacer la necesidad de encontrar alojamiento por parte de la población, sino por cuestiones especulativas. Esto ha supuesto que por todas partes haya muchas viviendas vacías hasta el punto de que responsables de la Administración reconocen que tener tantas viviendas vacías es un lujo que el país no se puede permitir.

Se ha dejado de lado el impacto ambiental que ha supuesto este fenómeno, y que hace que el modelo social sea más insostenible aún. Y por cuestiones no solamente ambientales, sino también sociales, pues, como ya hemos señalado, la inversión en vivienda no genera riqueza, sino que la inmoviliza. Una vez realizada la urbanización y construidas las viviendas, si es que llegan a hacerse, el empleo desaparece, y en esos terrenos ya no se puede hacer nada.

Si bien la disminución que parece producirse en el sector de la construcción puede hacernos generar esperanzas, no hay que olvidar que hay una gran cantidad de suelo donde se puede edificar que seguirá planteando problemas. Recordemos que muchas de las actuaciones que se están llevando a cabo en la actualidad se aprobaron antes del *boom* urbanístico actual.

En Almería el precio de la vivienda aún continúa siendo inferior al de otras zonas del país, por lo que, a medio plazo, aunque el papel de la vivienda como inversión disminuya, es previsible que la actividad constructora se mantenga por encima de la de otras zonas.

4.- EL INVENTO DEL “TURISMO RESIDENCIAL”: PROBLEMAS PARA LA POBLACIÓN E INSOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

En los estudios de turismo hay un cierto consenso en no considerar a las residencias como turismo. Un turista es alguien que viaja y va de un sitio a otro, utilizando las instalaciones existentes,...pero no alguien que se compra una residencia. **El mal llamado “turismo residencial”**, el que compra viviendas no debe ser considerado como turista, por lo tanto, la construcción de segundas residencias no puede verse como una manera de desarrollo turístico, sino, en el mejor de los casos, como desarrollo urbano, de dudoso interés para las zonas en que se ubica, ya que sus supuestas ventajas a corto plazo, lo son sobre todo para especuladores y constructores y se acaban transformando en costes y molestias para el vecindario habitual. Simplemente el hecho de la ocupación de una parte del territorio por edificios e infraestructuras que sólo se van a utilizar estacionalmente, impide que ese espacio pueda ser utilizado para otras actividades permanentes que generen más riqueza.

El mito del llamado “turismo de calidad” parece suponer que la vida habitual de los residentes tiene de hecho, y ha de tener necesariamente, poca calidad, ya que lo primero que se plantean es llevarse las instalaciones turísticas lejos de los núcleos existentes. Si los Ayuntamientos estuviesen al servicio de los ciudadanos lo primero que deberían de planearse es conseguir que los pueblos y ciudades tuviesen esa calidad de vida a la que parece ser que sólo tienen acceso esos turistas de “calidad”. **El cuidado y la mejora de los núcleos existentes**, así como el contar en ellos con **unas dotaciones hoteleras adecuadas**, será una de las mejores formas de conseguir que ese turismo venga a nuestras zonas.

Afirmar que las urbanizaciones turísticas suponen una forma de desarrollo, o puedan ser respetuosas con la naturaleza, es un engaño. Dada la **masificación** de las zonas turísticas y que la dudosa “calidad de vida” que se disfruta en ellas es, en el mejor de los casos, un intento de reproducción de la vida que esos turistas llevan en su lugar de origen, los cambios que experimentan, aparte del sol y la playa, suelen ser a peor. No es de extrañar, entonces, el comentario de que “lo mejor de un viaje al litoral es la vuelta a

casa". Aunque tal y como están las cosas, a lo mejor a algún empresario avisado se le puede ocurrir ofrecer en el paquete turístico la inclusión de una manifestación ante el Ayuntamiento por motivos variados: la recogida de basuras no funciona bien y los contenedores "huelen", el agua que sale del grifo, cuando sale, no es potable, la arena de la playa está sucia o contaminada por vertidos de aguas residuales, en el agua de la playa hay manchas sospechosas, los atascos hacen que para recorrer unos pocos kilómetros se tarde mucho tiempo,...

La población local, que en estas zonas suele ser poca, no suele tener problemas en las épocas "bajas"; los problemas suelen aparecer con los turistas. Es decir, el vecindario habitual padece entonces los mismos problemas que los turistas; quizá la solución para aquél pudiera ser irse a la gran ciudad, que se queda vacía en las vacaciones de verano. Pero, aunque se pudiera escapar, no las tiene todas consigo **la población local**, ya que al final **acaba pagando parte de los costes de ese "desarrollo turístico"**. Un ejemplo: para poder solucionar el problema del agua que ocasiona ese incremento estacional de la población hay que construir desaladoras y extensas redes de abastecimiento que cuesta mantener y que al final repercuten en el precio del agua.

Para conseguir **un turismo sostenible**, es necesario **que la población turística, no supere la mitad de la residente**. Si esas cifras se superan, muchos de los problemas que hemos visto, como el de las infraestructuras, no tienen solución. Es difícil que en un núcleo urbano donde la mitad de las viviendas se ocupan estacionalmente se pueda llevar una vida normal. Durante la mayor parte del año parecerá un pueblo fantasma donde dará miedo vivir y, luego, durante un par de meses la masificación hará insoportable la vida en ese lugar.

¿Cómo se enfrenta la población local con la situación?

En las zonas turísticas se está llegando a una curiosa situación. La masificación de las mismas parece inevitable. **En uno o dos meses al año el número de personas multiplica por varias veces la población habitual**. Muchas viviendas están desocupadas la mayor parte del año y se ocupan sólo uno o dos meses en verano. Estos turistas, sin ser conscientes de ello, son en parte responsables de esa masificación. La situación es parecida a la del consumo de inmaduros, ¿Quién tiene la culpa? ¿El pescador, la Administración, o el que los consume? Aquí ocurre algo parecido: ¿quién es el culpable de la masificación?, ¿la Corporación Municipal, que seguramente ya no será la misma que permitió esos desarrollos urbanísticos para conseguir ingresos para el Ayuntamiento?, ¿el especulador?, ¿el constructor?, ¿el comprador...?

Como los problemas aparecen sobre todo en los periodos de máxima ocupación, en verano, el turista tiene la sensación de haber sido estafado, ya que encuentra en su propiedad unos problemas que no debería tener, lo que hace que su valor sea menor de lo que pensaba y, además, ha visto cómo sus vacaciones tampoco han sido como esperaba. El turista lleva a cabo acciones de protesta por una situación que en parte ha causado él, muchas veces ante la mirada atónita de la población habitual que "parece tener claro" que la culpa

de la degradación la tienen los turistas, ya que cuando éstos no están no suele haber problemas.

Como podemos ver en el cuadro que a continuación se adjunta, se trata de una situación que en los manuales de sociología del turismo se define como de **saturación** y que, con el conocimiento que hoy tenemos, se podría y debería haber evitado, pero que la ignorancia y desinterés de nuestros políticos (por no decir cosas peores), la búsqueda del mayor beneficio posible por parte de los empresarios y la creencia de la población local de que también va a obtener algún tipo de beneficio de todo esto, hacen que el ciclo de saturación turística se verifique casi como una ley.

Fenómenos de saturación. Doxey (1975), Lanquar (1985)
1.- El nivel de euforia: acogimiento del turismo por sus oportunidades ilimitadas. Sentimiento de satisfacción.
2.- El nivel de apatía: el turismo es un hecho normal, un aspecto más de la base económica de la comunidad. Las relaciones son dirigidas por el marketing.
3.- El nivel de irritación: el desarrollo turístico se aproxima al punto de saturación, ya no es posible controlar y atender debidamente. No se ha planificado bien, y se ha extendido a espacios medioambientales sensibles.
4.- El nivel de antagonismo: El turismo acaba siendo el portador de todos los males del desarrollo desordenado. El malestar es general y evidente
5.- El nivel final: Se cambio lo máspreciado por la comunidad, que en su inicio fue motivo de la creación como lugar turístico. El ecosistema está afectado, y si el área de destino sigue siendo importante continua el turismo de masas.

FUENTE: J. A. Díaz - M^a Violante Martínez, *Sociología del Turismo*, UNED, 2002

¿Sanidad?, ¿educación? Y ya si hablamos de bibliotecas...

En las urbanizaciones turísticas, como se da por supuesta la estacionalidad de la ocupación, los espacios destinados a dotaciones, tales como la educación, es decir, colegios, se suelen dedicar a otras actividades, cuando no se venden directamente a los promotores para edificar algo que les sea rentable. Lo mismo se puede decir con respecto a otros espacios dedicados a equipamientos que difícilmente se van a realizar. Parecería que puede tener sentido que en lugar de un colegio se construya una biblioteca; a los turistas les puede gustar leer, y además mientras el espacio sea municipal se puede utilizar para cualquier cosa, pero, como decíamos al principio, **el Ayuntamiento suele estar más interesado en conseguir dinero que terrenos**, por lo que eso del “patrimonio municipal de suelo” es un deseo más que una realidad.

Con la sanidad pasa lo mismo, pero en otro nivel. Con el déficit existente en este campo, el plantearse construir instalaciones sanitarias públicas para turistas, que funcionen uno o dos meses al año, aunque sean instalaciones muy necesarias, es difícil que se lleven a cabo. Si a esto sumamos el que todo el mundo acostumbra a coger las vacaciones en verano, personal sanitario incluido, nos encontramos con unas zonas con una gran afluencia de población y unas instalaciones sanitarias inexistentes, o a las que les resulta imposible atender a toda la población de la zona. “¡Menos mal que en vacaciones la gente no se suele tener el mal gusto de ponerse enferma!”

Por cierto, que de continuarse con el empeño de algunas zonas de conseguir que los jubilados de Europa trasladen su residencia a Almería, el déficit sanitario se agravará todavía más, y curiosamente para los países de origen de esos jubilados será un alivio. Recordemos que, como es lógico y natural, el mayor gasto sanitario lo ocasionan las personas mayores, por lo que el traer a este tipo de población puede parecer un buen negocio para los promotores, pero no lo es tanto para el servicio público de salud que los tendrá que atender, servicio que pagamos entre todos.

El cuento de la lechera: Turismo de calidad, respetuoso con el medio ambiente y que no sea estacional.

Con respecto al desarrollo turístico nos cuentan muchos cuentos. El primero es que, con demasiada frecuencia, cuando se habla de “desarrollo turístico” no se está hablando de turismo, sino de construcción. Tradicionalmente se distingue entre dos tipos de turismo: el **turismo itinerante**, que es el que utiliza las instalaciones existentes, hoteles, apartamentos, etc., que es el que más ingresos y más puestos de trabajo genera, y el **turismo residencial**, que es el que compra residencias que ocupa en los periodos vacacionales, que genera ingresos en el sector de la construcción, pero que a medio y largo plazo, como veremos luego, puede perjudicar al primero. Cuando hablamos de turismo, nos solemos referir al primero, al itinerante, pues el otro, que consiste en que alguien se compra una segunda o tercera residencia, apenas genera riqueza, lo cual es una característica de todo el sector de la construcción, pero que en una zona turística, en la que las viviendas se utilizan temporalmente, las consecuencias se notan mucho más. En el momento en que un espacio se urbaniza, pierde todas sus potencialidades, es decir, ya no se puede hacer nada más en el mismo y, como ya hemos señalado, desde el punto de vista inversor y financiero, el dinero invertido en ladrillo queda inmovilizado, no genera nuevos bienes ni servicios ni crea más valor.

Además, **el exceso en el turismo residencial, al final se vuelve contra el itinerante**, con lo cual ya no es sólo que no se genere riqueza, sino que se pierden puestos de trabajo. Algunos problemas ya se están produciendo: el sector hotelero protesta por la competencia desleal de las viviendas que se alquilan en verano sin ningún tipo de control, un fenómeno que va en aumento. Los turistas europeos que compran aquí, cuando no utilizan su vivienda la suelen poner en manos de una agencia que se encarga de alquilarla, por lo que los hoteles en las zonas de turismo residencial pueden tener problemas para ser rentables.

“Turismo respetuoso con el medio ambiente” se suele referir a urbanizaciones de baja densidad con amplias zonas verdes o, ya puestos, a campos de golf. Además, se nos dice muchas veces que esas nuevas urbanizaciones no van a suponer incrementos en el consumo de agua, pareciera que los turistas no beben ni se lavan, y que los jardines y campos de golf se regaran de verdad con las aguas residuales depuradas, otra mentira más, ya que, como veremos en el punto siguiente, esto es imposible. En muchas promociones se vende el paisaje; ésta es una práctica habitual en los países del centro de Europa, donde la gente no sólo compra la casa, sino también las vistas. Después, la realidad no suele coincidir con lo que se esperaba, y el paisaje, las vistas, o la primera línea de playa, se suelen quedar

en la pared del edificio de enfrente, o a lo mejor que haciendo ejercicios acrobáticos, desde alguna ventana se pueda ver algo de paisaje. Aquí se está jugando con la buena fe de la gente que no está acostumbrada a prácticas engañosas como las que utilizan algunos promotores.

Hay una discusión sobre si el turismo más respetuoso con el medio ambiente es el de urbanizaciones de baja densidad, que ocupan mucho espacio, o el de alta densidad, el que concentra a los turistas en grandes edificios, que consume mucho menos espacio. La respuesta es que **el turismo más respetuoso con el medio ambiente en la actualidad es el que utiliza los hoteles**, que es el que menos presiona sobre el territorio. De todas formas, todos los excesos son malos, y para evitar impactos no deseados, una de las cosas que se deberían **tener en cuenta es cuánta población puede estar en un territorio sin producir impactos irreversibles**, y que cuando nos acerquemos a esa cifra tomemos las medidas necesarias para que no se sobrepase.

Por turismo “de calidad” se puede entender el del turista de alto poder adquisitivo, que gasta mucho en la zona de destino, pero no en la compra de la vivienda, sino durante su estancia. Este tipo de turista, que está dispuesto a pagar, exige unos estándares de calidad muy altos que en Almería, lamentablemente, apenas se dan. La tónica en la provincia es la masificación, por no hablar del mal gusto. Almerimar, una urbanización que se ha intentado promocionar por todos los medios, trayendo a importantes personalidades para su promoción, tiene unas infraestructuras que dejan mucho que desear, por no hablar del viento del que “disfruta”, que puede acabar con los nervios de cualquiera cuando sopla varios días. Mojácar, que fue un pueblo encantador, ha convertido su litoral en una urbanización lineal de varios kilómetros,... Con lo que se ha hecho, ya es muy difícil conseguir que venga ese deseado turismo de calidad. Almería será, en el mejor de los casos, el destino de un turismo de clases medias no demasiado exigente, que en la medida en que pida más se acabará yendo a otros lugares con mejores características. Las principales bazas de Almería, su paisaje y su escasa masificación, se están perdiendo muy deprisa, y aunque ahora se tomasen medidas, ya hay muchas zonas que no tienen solución.

5. CARENCIAS EN INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS: LA “DEUDA ETERNA” DEL URBANISMO.

En el boom urbanístico de los últimos años, las infraestructuras han sido las grandes olvidadas. Un desarrollo urbano normal, en el que la gente compra una vivienda para vivir, permite darse cuenta de las carencias de éstas y tomar medidas para solucionarlas antes de que la situación se haga insostenible. Pero cuando se trata de una vivienda-inversión en zonas turísticas, al ser el precio lo más importante, para abaratar éste, nos podemos encontrar con **viviendas de escasa calidad y carentes de las infraestructuras básicas** (colegios, centros de salud, equipamientos de ocio). La transformación de la vivienda de bien de primera necesidad en inversión, ha supuesto que muchas viviendas estén vacías o se ocupen durante cortas temporadas al año. Cuando estas viviendas están en zonas turísticas y se ocupan, producen repentinos crecimientos de la población que hacen que salgan a la luz todas las deficiencias en infraestructuras de las poblaciones, atascos de tráfico, cortes en

el suministro de agua o eléctrico, vertidos de aguas residuales sin depurar; pero, como esta situación dura, relativamente, poco tiempo, como su solución es muy cara y la tendría que pagar el Ayuntamiento, y como estos turistas o residentes temporales no votan en las municipales, no suele haber mucho interés en los ayuntamientos por solucionar estos problemas.

Es una práctica muy habitual en urbanismo **calificar suelos sin tener en cuenta los recursos disponibles ni las infraestructuras necesarias**. Es un mundo de papel. En el tema del agua, por ejemplo, a los promotores se les suele pedir un escrito emitido por el Organismo correspondiente en el que se diga que disponen del agua en cantidad y calidad suficientes para abastecer a la actuación que pretenden realizar, pero no se comprueba realmente si eso es así. O si no, que alguien explique a qué se deben los continuos problemas de agua en casi todas las zonas turísticas. Como los promotores, una vez construidas las viviendas, desaparecen y no se pone mucho interés en encontrarlos, es el Ayuntamiento el que tiene que encontrar la solución al problema y los vecinos asumir los costes económicos.

Con las tecnologías actuales parece que casi todos los problemas tienen solución, pero algunos ciertamente no. Las **infraestructuras viarias** (calles estrechas, por ejemplo) son las que más problemas pueden plantear, ya que los edificios una vez construidos no se pueden quitar, y en el momento en que las viviendas se ocupan es cuando “se dan cuenta” de que entrar o salir de ellas o del centro comercial,... puede plantear problemas por los atascos que se originan. El abastecimiento de agua, de electricidad, la depuración de aguas residuales,... tienen solución, si estamos dispuestos a construir y mantener instalaciones sobredimensionadas con elevados costes de mantenimiento que puedan dar respuesta a grandes incrementos estacionales en la población, costes que debe asumir el Ayuntamiento y que, de una forma u otra, acabarán recayendo sobre los vecinos.

Desde la connivencia entre empresarios y responsables políticos en pro de la obtención de mayores beneficios económicos y de mayores ingresos, para que supuestamente los ayuntamientos pudieran hacer más cosas por los vecinos, se ha intentado convencer a la ciudadanía de que este desarrollo sería provechoso para todos, ya que se crearían puestos de trabajo para la población local, pero luego, en muchas ocasiones, esta oferta tiene que ser cubierta por población de origen extranjero, en condiciones precarias e incluso irregulares. Pero esa connivencia ha llevado a dejar de lado las costosas infraestructuras necesarias para soportar ese desarrollo urbanístico. De esa manera vemos cómo las vías de comunicación existentes son insuficientes para soportar el tráfico cuando las viviendas se ocupan, en especial, aunque no sólo, en las zonas turísticas durante el verano, y su ampliación es prácticamente imposible por estar todo edificado; o vemos cómo el **abastecimiento de agua** es insuficiente, o vemos cómo las **depuradoras** son incapaces de hacer frente al incremento de la población y las aguas residuales se vierten al mar, en el litoral, a un cauce o “donde se puede”, con los consiguientes problemas. Y la única forma de solucionar estos problemas es con elevadas inversiones públicas, que al final, estas sí, pagamos entre todos.

Las infraestructuras suelen ser las grandes olvidadas del proceso urbanizador. Pero la situación siempre se puede empeorar. Por ejemplo, hay muchas “urbanizaciones” que se planificaron como de baja densidad, después, por muchos motivos, como, por ejemplo, una modificación puntual, la densidad

aumenta, pero el diseño de los viales, tanto internos como los de acceso, se quedan igual, por lo que el colapso del tráfico, sobre todo en verano es inevitable, no tiene solución, y acaba convirtiéndose en una seña de identidad de las zonas turísticas.

Otro tema es el de los abastecimientos. Las redes eléctricas no suelen estar preparadas para soportar el incremento de la demanda vacacional, por lo que no son raros los cortes de corriente en las zonas turísticas. Lo mismo sucede con el agua, aunque la infraestructura pueda existir y haya recursos, en muchos casos ni siquiera es así, la mayor parte del año no se utiliza, y cuando tiene que funcionar son frecuentes las averías con los consiguientes cortes.

Si hay muchos turistas, hace falta mucha más agua. Y con el turismo de golf, más todavía. Está claro que muchas promociones, que ya no se pueden levantar en primera línea de playa, recurren a otros atractivos, como los campos de golf, para vender mejor las viviendas. En estos casos se suele decir que **los campos de golf** se regarán con las aguas residuales depuradas de las viviendas; pero lo que no se explica es quién va a producir esas aguas, pues se da por sentado que las viviendas van a estar ocupadas todo el año, cuando realmente no es así. Para regar un campo de golf de tamaño medio hace falta, en Andalucía, en torno a 0'5 Hm³, y para conseguir ese volumen en agua depurada sería necesario reciclar el agua que consumen entre 10.000 y 15.000 personas, cifra de población permanente que muy pocos municipios de la provincia alcanzan. Por lo tanto, al final, los campos de golf, aunque esporádicamente se puedan regar con aguas residuales, **la mayor parte del año se tienen que regar con agua de la red o que se extrae de los acuíferos.**

Un espacio en el que durante unas pocas semanas al año se multiplica por varias veces la población, es imposible que tenga unas infraestructuras adecuadas, y en los momentos de aglomeración siempre habrá problemas con éstas, por diversas razones. Solucionar los problemas lleva consigo elevados costes que nadie, y menos los Ayuntamientos, está dispuesto a asumir; si la población local exige su solución, es posible que se tomen medidas para intentar paliar la problemática, si son los turistas, éstos se irán pronto y todo volverá a la normalidad, los turistas sirven de “chivo expiatorio”, no votan y permiten a los políticos justificar su incompetencia echando la culpa a otras instituciones que “no han tomado las medidas necesarias” para que no se produzca una situación de la que los Ayuntamientos son los responsables.

Evidentemente, la carencia o insuficiencia de infraestructuras en las zonas “turísticas”, no aparece en los folletos y fotos promocionales. Hay imágenes publicitarias de municipios como Roquetas de Mar, en las que solamente se ve la playa sin ningún edificio, hasta el punto de que parecen “playas salvajes”. Los que se guíen de esa propaganda para elegir el lugar de sus vacaciones pueden encontrarse con una desagradable sorpresa cuando se enfrenten con la dura realidad del cemento. Lamentablemente, esta **publicidad “fraudulenta”**, está al orden del día, aunque la gente no es “tonta” y se da cuenta enseguida de estos “fraudes”. Pensar que los turistas internacionales son más ingenuos que los españoles no responde a la realidad y muchas de las técnicas publicitarias que se están utilizando, aparte de dañar la imagen de la provincia, pueden acabar en los tribunales.

6. IMPACTOS AMBIENTALES, ECONÓMICOS Y HUMANOS DE LA ESPECULACIÓN CON EL TERRITORIO.

En una provincia como Almería, cuyo litoral se caracterizaba por la aridez y la escasa presencia humana, el impacto más notorio y visible de los desarrollos urbanísticos es el paisajístico, al que hay que añadir el ambiental, que, por las características geográficas de la zona y por la índole propia de la actividad constructora, es irreversible. **En pocos años, el paisaje ha cambiado de tal manera, que se ha vuelto irreconocible.** No sólo es responsable el urbanismo, también los cultivos intensivos bajo plástico han contribuido, pero mientras que el impacto de los cultivos puede ser reversible, el de las urbanizaciones, no.

Los viajeros que en su día “descubrieron” Mojácar, han visto horrorizados cómo se construía una urbanización lineal a lo largo del litoral. El paisaje de Carboneras, utilizado como reclamo turístico internacional, se ha visto alterado por las chimeneas de una planta térmica y una fábrica de cemento. Los naranjos del Almanzora están siendo arrancados para construir urbanizaciones en su lugar. Hasta los plásticos del Poniente están cediendo ante las urbanizaciones.

Este peculiar desarrollo urbanístico-turístico es “pan para hoy y hambre para mañana”. Las zonas turísticas de sol y playa sólo pueden mantener la actividad estacionalmente. La sustitución de los invernaderos por urbanizaciones provocará la desaparición de una actividad que genera riqueza y trabajo permanentemente por otra, que se acaba una vez finalizada la construcción. El urbanismo-turismo, además, no tiene escrúpulos en **vender algo que ya no existe.** Es habitual encontrar en los folletos promocionales de las urbanizaciones turísticas el reclamo de un paisaje “virgen” y una tranquilidad que no son reales. Por el elevado incremento del coste del suelo, las urbanizaciones turísticas han aumentado su densidad considerablemente y otras, que comenzaron siendo zonas de baja densidad, han cambiado las normas para aumentarla. Así, parcelas de mil metros para un chalet, se han dividido, pero la red viaria correspondiente no se ha hecho más ancha ni se ha mejorado, y las conducciones para abastecimiento y saneamiento, entre otras cosas, tampoco; y después vienen los problemas. El comprador de una vivienda en cualquier zona de la provincia, en la mayor parte de los casos, está comprando una vivienda de características similares a las de su lugar de origen con un ligero cambio en el paisaje, que seguramente sea la pared del edificio más cercano y con un poco de suerte y haciendo contorsiones desde la terraza o alguna ventana podrá ver un cachito de mar. Los ciudadanos británicos que han optado por este modelo parecen haber sido más espabilados y cuidadosos que el comprador nacional y han preferido comprar cortijos con parcelas en zonas un poco más alejadas de la playa, más baratas, aunque ahora ya no son tanto, que posibilitaban una mejor calidad de vida, y que por cierto plantean otro tipo de problemas, como una contaminación difusa por la falta de alcantarillado que amenaza los acuíferos superficiales, un aumento en el consumo de agua,...

Instalaciones de moda, como **los campos de golf**, son **manchas verdes en un entorno árido** y, aunque pueda ser cuestión de gustos, suponen un cambio bastante apreciable. Aparte del impacto paisajístico, **consumen**

agua, y aunque se nos diga que utilizan aguas residuales depuradas y que por ello no incrementan el consumo de agua, no es así, ya que **la urbanización que se construye alrededor** de ese campo, sí que aumenta el consumo. Y como **las viviendas están vacías gran parte del año** y el campo de golf hay que regarlo todos los días, se necesita recurrir a aguas de pozos o desaladas. Cuando se obligue a los compradores de la vivienda-golf a pagar los costes del agua, ya veremos qué pasa. Además, los campos de golf, aparte de regarse, necesitan utilizar productos **fitosanitarios** para mantener ese verde esplendoroso, y como el césped no nos lo comemos, se permiten utilizar productos más peligrosos que para los cultivos destinados a la alimentación y que pueden acabar contaminando los acuíferos.

Gran parte del territorio almeriense es montañoso, el suelo suele tener pendientes excesivas, lo que hace más costosa su urbanización, aunque en los últimos tiempos la mejora en la maquinaria de obras públicas y el elevado coste del suelo y las viviendas está ocasionando que se lleguen a **urbanizar zonas con pendientes elevadas**, que antes se habrían descartado. La búsqueda de suelos que tuviesen la posibilidad de ser urbanizados sin costes excesivos, llanos, ha ocasionado que se urbanicen **zonas que se pueden inundar**. Prácticamente todas las zonas llanas litorales de la provincia se han formado como consecuencia de los arrastres de las avenidas, por lo que, en caso de que llueva más de la cuenta, lo que en esta zona no es excepcional, y según las previsiones de cambio climático será un fenómeno cada vez más intenso y probable, se inundarán. El que, cuando se producen lluvias torrenciales en el Levante peninsular se inunden muchas zonas urbanas no es un accidente; ya que esas zonas son inundables, lo que sería raro es que no se inundasen. Lo que es difícil de entender es cómo se dejó construir allí y además que no haya ningún responsable. En Almería hay zonas urbanas en el litoral que se inundan y tienen nombres adecuados, como “Pueblo Laguna”, “Los Bajos”, y hay campings atravesados por una rambla, instalaciones hoteleras que ocupan cauces o zonas de servidumbre,... por lo que cuando llegue la próxima lluvia torrencial es más que probable que se produzca una “catástrofe”.

Otro de los impactos humanos que produce la extensión del clima generalizado de especulación que parece irse instalando en nuestra provincia, es que se vuelve tremendamente difícil plantear un **debate social** sobre los verdaderos beneficios y perjuicios de los planeamientos urbanísticos y las **movilizaciones ciudadanas** de protesta contra la construcción desaforada se encuentran con la indiferencia, cuando no la incompreensión y el rechazo, de una parte de la población, que se deja encandilar por el señuelo de que al fin y al cabo todo se revaloriza y todo el mundo gana algo; sin reparar en que las economías basadas en la especulación son muy frágiles y poco igualitarias y, sobre todo, que se trata de una “huida hacia adelante”, en la que al parecer nada nos detendrá, sino el llegar al límite de los recursos y la capacidad del territorio. En este contexto se enmarcan experiencias de algunos activistas de la defensa ambiental que viven situaciones de hostilidad y persecución en su entorno.

También la lucha contra la especulación **por la vía legal** tropieza con **grandes dificultades**: desde los obstáculos que hay salvar, por ejemplo, para obtener la documentación necesaria para presentar alegaciones a los planeamientos urbanísticos, pasando por las escasas actuaciones hasta ahora

de la Fiscalía de Medio Ambiente, que parecen esperar para afrontar los asuntos más graves, y pasando por la maraña jurídica en que a menudo están envueltos los temas del urbanismo, que hace que a veces se tenga la impresión de que resulta imposible que se cumpla la **legalidad**, hasta llegar a los problemas con que se están encontrando personas letradas de destacadas organizaciones ecologistas almerienses, con las que algunos miembros del poder judicial parecen hacer alarde de un rigor, que no tiene parangón con el que se emplea con quienes burlan las leyes para especular³. Todo esto contribuye a conformar un ambiente enrarecido en el que actuar para que se haga **justicia** en materia de respeto al medio ambiente, frente a los planes especuladores, parece que podría llegar a convertirse en una tarea innecesariamente arriesgada.

7.- LAS CIFRAS DE POBLACIÓN Y DE VIVIENDA: ALGUNOS DATOS Y ALGUNOS COMENTARIOS.

Los datos hablan por sí solos...

Hay que comenzar por lamentar que no se pueda disponer de los datos de cuál es la capacidad de nuevas viviendas del suelo urbano y/o urbanizable sin construir en los distintos municipios; no hay interés ni se ponen los medios para conocerlos, ya que, de ser tenidos en cuenta, no estaría justificada casi ninguna ampliación. Tampoco se sabe exactamente cuántas viviendas hay desocupadas en una localidad. Con lo que sí podemos contar es con los datos de los Censos de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.), aunque con respecto a las viviendas los datos últimos se refieren al año 2001. Los datos del Padrón, que se actualizan continuamente, son más recientes pero solo disponemos de los de población. Mientras que los datos censales suelen ser bastante fiables, los del padrón suelen estar sobreestimados por culpa de los Ayuntamientos que dan de alta rápidamente al que lo solicita, pero no demuestran tanto interés en conocer las bajas. Recordemos que la financiación municipal procedente de otras instituciones depende en parte de la población.

En el Anexo final recogemos, a modo de ejemplo, los datos de población y de número de viviendas (total y según tipos) de los municipios del litoral que deberían ser tenidos encuentren el momento de realizar cualquier tipo de estudio, en especial con vistas a planificación urbanística. Para conseguir los de otros municipios se puede recurrir a las páginas web o las publicaciones del I.N.E., o del I.E.A. (Instituto de Estadística de Andalucía). Una simple lectura atenta de las tablas adjuntas permite extraer algunas conclusiones sencillas pero contundentes.

...pero con algunos comentarios se entienden mejor.

- Hay una cierta coincidencia entre los expertos, en que para evitar impactos no deseados, no sólo ambientales, sino también sociales, la población itinerante (turistas de temporada o de fin de semana) de una zona **no debe superar la mitad de la que reside habitualmente** en

³ Cfr. URL = http://www.ecologistasenaccion.org/article.php3?id_article=3370 ; y otras páginas de la web de Ecologistas en Acción-Almería.

ella; si estas cifras se superan, hay que tener entonces unas infraestructuras sobredimensionadas que sólo funcionarán durante un corto período de tiempo al año, por lo que, aparte de su elevado coste de mantenimiento, en el momento de entrar en marcha pueden fallar, tuberías que revientan, depuradoras que se estropean,... Además, la imagen de muchas zonas turísticas la mayor parte del año es la de un pueblo fantasma, ya que allí apenas se ve a alguien, los comercios cierran, se podrían utilizar para rodar películas de miedo. A esto hay que añadir el impacto que supone que en un lugar en el que apenas hay unos cientos de personas, en uno o dos meses se ven “invadidos” por varios miles. A lo que hay que añadir la desaparición de los mejores espacios de la provincia que están cediendo su lugar para ser ocupados por urbanizaciones.

- La situación de los municipios del Levante provincial, aunque con variaciones, tiene unos rasgos comunes, ya que los municipios que no han alcanzado los “niveles” de Mojácar, en donde hay **más viviendas que habitantes permanentes**, parecen empeñados en superarle. Mojácar, con una población censada en 2001 de 4.291 habitantes, dispone de un patrimonio urbanístico de 6.311 viviendas, eso sí, en su inmensa mayoría consideradas como no principales (4.498), lo que implica algo que cualquiera puede ver si se da una vuelta por el municipio en el mes de febrero: una localidad que parece un pueblo del Oeste abandonado.
- Desde 1950 hasta la fecha, la población residente ha crecido menos de 10.000 personas y hay algo más de 20.000 viviendas, estamos en una zona en la que el crecimiento de las viviendas es más rápido que el de la población. Pero **el número de las viviendas secundarias supera al de las principales**, diferencia que parece que tiende a aumentar rápidamente. De seguir la tendencia es más que probable que en poco tiempo haya más viviendas que población residente, en Mojácar hay 1,47 viviendas por habitante, en el conjunto de la zona hay 0,70.
- Sería deseable, aconsejable y necesario que se estableciese una proporción entre la población residente en una zona, y la población turística que esa zona puede soportar. De no hacerse así, la proliferación de urbanizaciones sin ocupar la mayor parte del año deteriorará la imagen de la zona y provocará una crisis que afectará no sólo al turismo sino a todos los sectores. De continuar la tendencia actual y el deterioro del entorno, se lo estamos poniendo fácil a los competidores de otros lugares mucho mejor conservados y más baratos. Si conservamos el espacio sin urbanizar, siempre lo podremos utilizar, en el momento en que se urbanice ya no se puede hacer nada. La situación actual de urbanizaciones vacías la mayor parte del año y saturadas hasta extremos insostenibles en verano no va a propiciar precisamente que acuda a esta zona un “turismo de calidad”. Más bien generará importantes negocios especulativos y urbanísticos que lo único que buscan es el máximo beneficio en el menor plazo posible, y el que tiene que vivir permanentemente en el lugar que aguante los efectos de

un modelo depredador y desarrollista que en toda Europa se ha abandonado por su insostenibilidad.

8.- PERSPECTIVAS.

Aunque siempre es arriesgado aventurar previsiones de lo que va a pasar, vamos a intentar hacer algunas consideraciones, aún reconociendo que es muy posible que nos equivoquemos.

De continuar con la tendencia actual, los Ayuntamientos seguirán calificando amplias extensiones de suelo que en gran parte no se desarrollarán, pues cuesta trabajo creer que alguien piense que en Levante se van a construir cientos de miles de viviendas. En esos terrenos pueden pasar varias cosas. En la mayoría, lo más probable es que en el periodo de vigencia de los planes no se haga nada, aunque las expectativas de hacerlo van a impedir que se usen para otras cosas, o se puedan llevar a cabo políticas para su protección. En algunos casos los terrenos se urbanizarán, con lo que se convertirán en solares, parte de los cuales se edificarán, pero ya el territorio se habrá transformado totalmente. Y en menor proporción, en aquellos terrenos en los que sirvan para satisfacer las necesidades de crecimiento de la población residente, los planes se ejecutarán. De todas formas, habrá grandes bolsas de suelo para edificar en las que no se haga nada, pero cuyo desarrollo siempre será como una espada de Damocles para el territorio. No es previsible que se produzca el fenómeno contrario y que en las actuaciones previstas que no se hayan desarrollado, se recalifique de nuevo el suelo como no urbanizable.

La idea que se está creando de que el “turismo residencial” sirve para intentar que se mantenga el boom urbanístico que surgió como resultado de la búsqueda de inversiones rentables en viviendas, parece que está tocando a su fin. Puede tener efectos a corto plazo, pero a medio, es difícil que se mantenga. Los datos que se han llegado a manejar de quince millones de extranjeros posibles compradores de viviendas en España no parece realista, especialmente si consideramos los datos de la población europea que está sometida a un fuerte proceso de envejecimiento. Y aunque esas cifras fuesen correctas, se trataría de un sector de la población envejecido (jubilados), lo que nos llevaría a plantearnos hasta qué punto es conveniente que un espacio se especialice en residencial de la tercera edad, tanto por los costes que plantea como por la hipoteca que supone.

Además, la evolución de los precios de la vivienda hace que la inversión en este sector, que se apoyaba en gran parte en precios bajos, haya dejado de ser tan atractiva e incluso arriesgada, ya que con los precios actuales, y el coste de mantenimiento de las viviendas, si se produce una disminución en el crecimiento de su valor, o incluso una pérdida del mismo, puede cundir el pánico y que se pongan en el mercado muchas viviendas que ahora están vacías o son segundas residencias. Eso haría que las zonas turísticas se llenasen de carteles de “se vende”, y uno de los principales perjudicados sería la población residente que vería devaluarse sus viviendas.

El tipo de turista también está cambiando. Las familias tienen menos hijos y viajan más a distintos lugares, por lo que la compra de una residencia para vacaciones, sobre todo entre el sector de la población más joven o de mediana edad no tiene interés, a no ser que, además de como residencia de vacaciones, fuese como inversión. Al desaparecer el interés de la vivienda

como inversión, cabe esperar que disminuya la demanda y que haya propietarios que se deshagan de esa inversión antes de entrar en pérdidas, y una vivienda vacía supone unos gastos a los que no todo el mundo está dispuesto a hacer frente. El turista actual es consciente de que con lo que cuesta una vivienda y los costes de su mantenimiento, aparte de los problemas que da, podría sufragarse el irse en vacaciones a cualquier sitio que le apetezca y le sale más barato y tiene menos complicaciones.

El intentar combatir la crisis del turismo en España, con el mal llamado “turismo residencial” es improbable que dé resultado. Esta crisis está provocada por factores estructurales, disminución del tamaño de la familia, competencia internacional,... Y a medio plazo puede tener efectos adversos. Uno de los valores de Almería es su grado de naturalidad y su paisaje. Estos valores son frágiles e incompatibles con el “turismo residencial”. Si ahora se utilizan como forma de promoción y se destruyen, son irre recuperables.

Hoy en día, aunque aún quedan mentes cerriles recalcitrantes, nadie discute la necesidad de proteger el medio ambiente. Sin embargo hay prácticas que ponen en peligro los mayores valores de la provincia que son su naturaleza y su paisaje. Proteger estos elementos siempre es rentable. ¿Se imaginan que habría sido de Cabo de Gata si el Ayuntamiento de Níjar hubiese urbanizado todo el litoral por debajo de la cota de 200 metros como pretendió en su momento, o el de Roquetas y El Ejido si hubiesen hecho lo mismo en Punta Entinas? El Parque Natural de Cabo de Gata, imagen internacional de Almería, y el Paraje Natural de Punta Entinas no existirían. ¿Cuál sería entonces la imagen de Almería? La que pueden ver dándose una vuelta por el litoral de Mojácar, una gran urbanización lineal que recorre toda la costa. ¿Si todo nuestro litoral fuese así, creen que vendrían turistas a nuestra provincia?

9.- ¿QUÉ HACER? PROPUESTAS DE ACTUACIÓN EN EL PRESENTE, PARA GANAR EL FUTURO.

- Aplicar una moratoria cautelar a todos los P.G.O.U. hasta tanto no se ponga en marcha de manera efectiva una adecuada planificación del territorio de Andalucía, se desarrollen oportunamente los Planes de Ordenación Subregionales y, en general, se creen las condiciones para que los planeamientos de uso del territorio respondan a las demandas sociales reales, con cauces de participación efectiva, a los criterios obligados de mejora del bienestar y calidad de vida de la ciudadanía y una adecuada protección del medio ambiente y un uso racional de los recursos naturales.

- Mejorar e incrementar los recursos materiales y humanos de los Departamentos de las diferentes Administraciones relacionados con el urbanismo y establecer los procedimientos necesarios para que, en cuestiones de urbanismo y ordenación del territorio, se cumpla la obligada coordinación entre instituciones con diferente nivel de competencias.

- Aumentar la presión fiscal sobre las segundas o terceras residencias (viviendas no principales). La posesión de más viviendas, además de la de residencia habitual, debe ser considerada como un lujo y al igual que ya se asume que el que contamina paga, el que tenga una residencia para especular

o pasar las vacaciones debe hacer frente a todos los gastos tanto ambientales como sociales que ocasiona esa propiedad.

- Lo mismo se debe aplicar a todos aquellos solares en los que en un tiempo razonable no se haya edificado. Es muy frecuente que se considere desarrollado un plan parcial cuando se han realizado las obras de infraestructura, sin que las edificaciones se hayan llevado a cabo. Por lo tanto, se podría establecer un impuesto progresivo sobre estos solares que se fuese incrementando según fuese pasando el tiempo. Esto podría ser una medida eficaz para evitar calificaciones de suelo excesivas, especulación de terrenos,... y a la vez supondría un incremento en los recursos municipales.

- Fijar una determinada proporción entre viviendas principales y no principales. Sugerimos, por ejemplo, que las viviendas no principales no puedan superar la mitad de las principales, de tal manera que cuando se sobrepase este punto en un municipio, no se permitan nuevas ampliaciones de suelo urbano o urbanizable hasta que se restablezca dicha proporción.

- Implementar políticas urbanísticas que primen la utilización del patrimonio existente en vez de nuevas actuaciones, pues hoy por hoy mientras los centros urbanos se degradan, la periferia crece a costa de las vegas.

- Cuando se lleve a cabo la revisión de planeamiento urbanístico que se tiene que realizar, aplicar este tipo de medidas normativas a la legislación vigente, para que aquellas actuaciones que no se hayan desarrollado se eliminen y el suelo vuelva a ser calificado como no urbanizable. Para conseguir realizar algún tipo de planificación no es suficiente con impedir la creación de nuevos suelos para edificar, es necesario reducir lo que hay en la actualidad.

- Conseguir que los municipios mejoren su capacidad de gestión y recaudación. Hay muchos ayuntamientos que son incapaces de cobrar los tributos municipales por falta de medios, o por la creencia de que la aplicación estricta de las normas puede ser impopular, sin pararse a pensar que esta actitud esta favoreciendo al “mal” ciudadano y penalizando al que cumple con sus obligaciones. Ejemplo: ¿de todos los vados que hay en las zonas de viviendas unifamiliares, como en las zonas turísticas, cuántos pagan las correspondientes tasas a su ayuntamiento?

- Mejorar la financiación municipal. Vinculando las aportaciones de otras Administraciones sobre todo a la población residente y premiando a aquellos municipios que lleven a cabo políticas respetuosas con el medio ambiente, tales como tener más suelo protegido.

- Realizar campañas a escala global para incidir sobre los potenciales compradores, con lemas del tipo “si te compras una segunda residencia, estás destruyendo la naturaleza”; o “si te vas de vacaciones, usa los hoteles”, en este caso se podría buscar el apoyo del sector hotelero.

ANEXO LEVANTE (LITORAL)

Población de Hecho

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2004
04016 Antas	2.730	2.676	2.314	2.295	2.502	2.965	3.101
04035 Cuevas del Almanzora	11.267	9.073	7.665	8.186	9.114	10.517	11.001
04048 Gallardos (Los)	2.028	1.925	1.460	1.421	1.619	2.052	2.583
04049 Garrucha	3.414	2.559	2.929	3.258	4.295	5.514	6.525
04064 Mojácar	2.962	2.146	1.812	1.581	4.305	4.291	5.375
04075 Pulpí	2.977	3.098	3.638	3.800	4.574	6.908	7.368
04093 Turre	3.283	2.587	1.972	1.841	2.112	2.513	2.656
04100 Vera	4.673	4.889	4.943	5.478	5.931	7.664	9.504
TOTALES	33.334	28.953	26.733	27.860	34.452	42.424	48.113

Los datos de 2004 son del Padrón

Número de viviendas

	1950	1960	1970	1981	1991	2001
04016 Antas	780	816	796	851	1.074	1.260
04035 Cuevas del Almanzora	3.682	3.306	2.931	3.906	4.383	5.879
04048 Gallardos (Los)	510	564	463	516	740	873
04049 Garrucha	987	792	1.032	1.587	2.517	3.373
04064 Mojácar	975	1.052	1.167	1.327	4.683	6.311
04075 Pulpí	860	838	1.235	1.968	3.512	4.928
04093 Turre	797	784	733	1.047	1.180	1.512
04100 Vera	1.142	1.474	1.748	2.237	4.012	5.706
TOTALES	9.733	9.626	10.105	13.493	22.101	29.842

Viviendas Según tipo en 2001

	TOTAL	PRINCIPAL*	NO PRINCIPAL
04016 Antas	1.260	970	290
04035 Cuevas del Almanzora	5.879	3.529	2.350
04048 Gallardos (Los)	873	685	188
04049 Garrucha	3.373	1.784	1.589
04064 Mojácar	6.311	1.813	4.498
04075 Pulpí	4.928	2.011	2.917
04093 Turre	1.512	916	596
04100 Vera	5.706	2.372	3.334
TOTAL	29.842	14.080	15.762

FUENTE:

I.N.E.

* Por viviendas principales se entiende las que están ocupadas la mayor parte del año.

LEVANTE (INTERIOR)

Población de Hecho

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2004
04017 Arboleas	2.286	1.929	1.664	1.386	1.473	1.727	2.310
04022 Bédar	1.122	1.146	773	519	536	659	732
04053 Huércal-Overa	13.968	14.302	11.607	12.045	12.815	14.850	15.540
04059 Lubrín	5.700	4.841	3.376	2.307	1.951	1.670	1.667
04060 Lucainena de las Torres	2.025	1.812	1.144	730	556	603	610
04086 Sorbas	5.539	5.132	4.127	3.784	2.707	2.701	2.707
04103 Zurgena	2.563	2.312	2.130	2.142	2.050	2.070	2.253
TOTALES	33.203	31.474	24.821	20.913	22.088	24.280	25.819

Los datos de 2004 son del Padrón

Número de viviendas

	1950	1960	1970	1981	1991	2001
04017 Arboleas	680	607	589	512	870	821
04022 Bédar	313	357	318	389	497	516
04053 Huércal-Overa	3.609	3.822	4.286	5.449	5.409	7.105
04059 Lubrín	2.113	1.750	1.495	1.675	1.536	1.445
04060 Lucainena de las Torres	529	593	572	418	431	372
04086 Sorbas	1.370	1.625	1.700	1.927	1.655	1.526
04103 Zurgena	811	794	711	832	1.002	991
TOTALES	9.425	9.548	9.671	11.202	11.400	12.776

Viviendas según tipo en 2001

	TOTAL	PRINCIPAL*	NO PRINCIPAL
04017 Arboleas	821	612	209
04022 Bédar	516	283	233
04053 Huércal-Overa	7.105	4.774	2.331
04059 Lubrín	1.445	753	692
04060 Lucainena de las Torres	372	252	120
04086 Sorbas	1.526	994	532
04103 Zurgena	991	740	251
TOTALES	12.776	8.408	4.368

FUENTE: I.N.E.

* Por viviendas principales se entiende las que están ocupadas la mayor parte del año.

ALMERÍA, NÍJAR CARBONERAS

Población de Hecho

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2004
04013 Almería (Capital)	76.497	86.808	114.510	140.946	159.587	166.328	177.681
04032 Carboneras	3.371	3.068	3.037	3.997	5.732	6.823	7.100
04066 Níjar	10.474	11.559	10.818	10.842	12.636	17.824	21.306
TOTALES	90.342	101.435	128.365	155.785	177.955	190.975	206.087

Los datos de 2004 son del Padrón

Número de viviendas

	1950	1960	1970	1981	1991	2001
04013 Almería (Capital)	16.199	19.413	36.774	52.885	64.922	78.622
04032 Carboneras	910	797	1.011	1.644	2.596	3.145
04066 Níjar	3.001	3.065	4.277	5.420	6.894	9.184
TOTALES	20.110	23.275	42.062	59.949	74.412	90.951

Viviendas según tipo en 2001

	TOTAL	PRINCIPALES*	NO PRINCIPALES
04013 Almería (Capital)	78.622	53.930	24.692
04032 Carboneras	3.145	2.179	966
04066 Níjar	9.184	5.956	3.228
TOTALES	90.951	62.065	28.886

FUENTE: I.N.E.

* Por viviendas principales se entiende las que están ocupadas la mayor parte del año.

PONIENTE

Población de Hecho

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2004
04003 Adra	13.687	15.669	16.283	17.389	20.002	21.983	22.257
04029 Berja	11.011	12.732	11.429	10.925	11.966	13.312	13.924
04038 Dalías	11.386	14.409	21.230	32.929	3.439	3.625	3.675
04902 Ejido (EI)	.	.	.	.	41.700	57.877	63.914
04041 Enix	824	646	490	269	244	261	315
04043 Felix	2.190	1.997	2.829	4.419	601	573	564
04903 Mojонера (La)	.	.	.	.	5.448	7.586	7.746
04079 Roquetas de Mar	3.761	7.013	12.776	19.006	32.361	50.096	58.519
04102 Vícar	657	756	4.022	7.584	11.976	16.784	16.935
TOTALES	43.516	53.222	69.059	92.521	127.737	172.097	187.849

Los datos de 2004 son del Padrón

Número de viviendas

	1950	1960	1970	1981	1991	2001
04003 Adra	2.858	3.745	4.571	5.733	7.434	9.212
04029 Berja	2.655	3.506	3.882	4.225	5.619	6.170
04038 Dalías	2.373	3.722	6.181	11.488	1.376	1.390
04902 Ejido (EI)	.	.	.	.	15.091	24.699
04041 Enix	211	236	216	280	318	318
04043 Felix	625	569	933	1.404	460	499
04903 Mojонера (La)	.	.	.	.	1.767	2.433
04079 Roquetas de Mar	844	1.547	4.303	11.015	19.554	28.909
04102 Vícar	155	219	1.076	2.463	4.213	5.971
TOTALES	9.721	13.544	21.162	36.608	55.832	79.601

Viviendas según tipo en 2001

	TOTAL	PRINCIPALES*	NO PRINCIPALES
04003 Adra	9.212	6.765	2.447
04029 Berja	6.170	4.242	1.928
04038 Dalías	1.390	1.119	191
04902 Ejido (EI)	24.699	18.398	6.301
04041 Enix	318	116	202
04043 Felix	499	236	263
04903 Mojонера (La)	2.433	2.082	351
04079 Roquetas de Mar	28.909	15.674	13.235
04102 Vícar	5.971	4.785	1.186
TOTALES	79.601	53.417	26.104

FUENTE: I.N.E.

* Por viviendas principales se entiende las que están ocupadas la mayor parte del año.