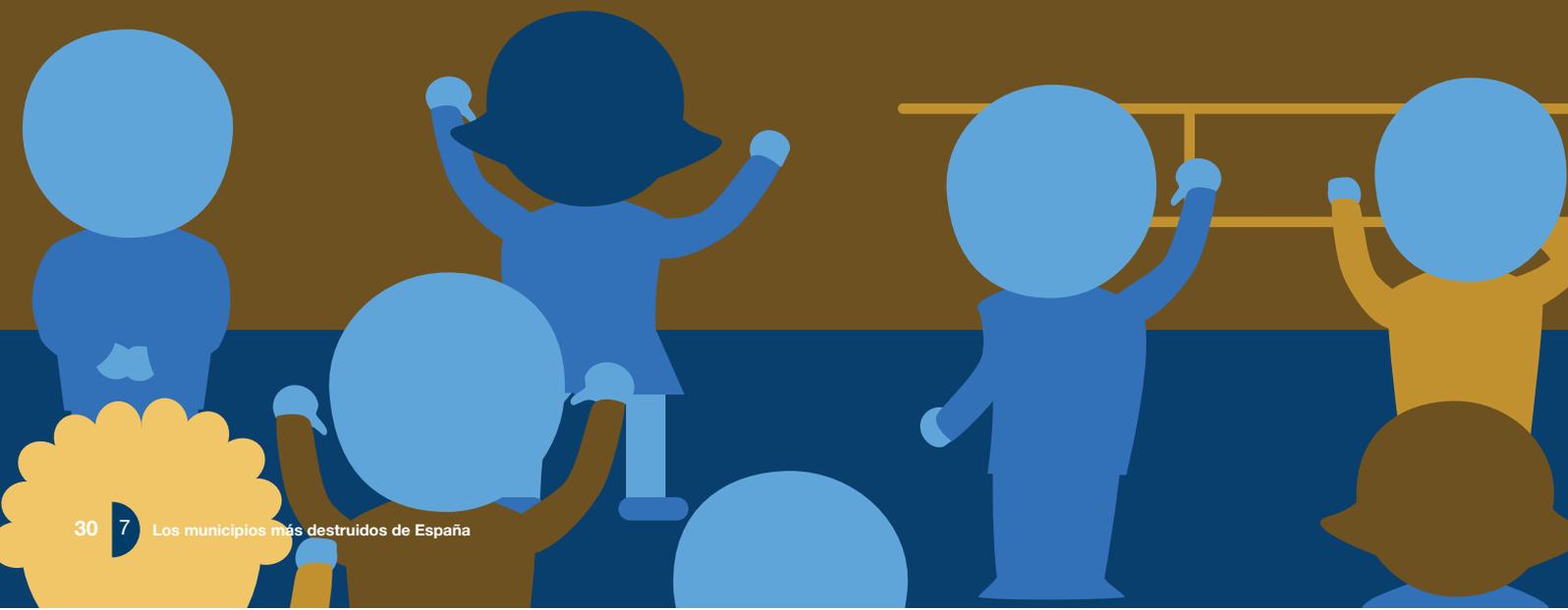




PREMIOS BURBUJA INMOBILIARIA DE ORO



7

LOS MUNICIPIOS MÁS DESTRUIDOS DE ESPAÑA

A partir de los listados aparecidos en capítulos anteriores y de la aplicación de sistemas multicriterio, explicado en la metodología de este informe para ayudar en la toma de la decisión, se han seleccionado una serie de municipios que pueden servir como lecciones de lo que no hay que hacer en la primera franja del litoral en España en el futuro.

Los criterios que se han utilizado para realizar la selección de los municipios con mayor grado de insostenibilidad en el uso de la ocupación de la primera franja de los 500 metros son:

- Municipios que poseen una gran superficie artificial absoluta en primera línea, y donde el impacto sobre el total de la costa será mayor.
- Municipios con un porcentaje elevado de superficie artificial respecto al total del municipio y que proporcionalmente más han agotado su superficie con la construcción.
- Municipios con mayor aumento de ocupación entre 1987 y 2005, que son los que más rápido han destruido su superficie entre esos años.
- Municipios que, de seguir la misma tendencia de ocupación del suelo entre 1987 y 2005, quedarían totalmente colmatados en muy pocos años.

A través del uso de este sistema se han seleccionado 25 municipios dignos de ser utilizados como ejemplos de cómo no se debería gestionar el litoral. Hacia ellos hay que mirar para evitar cometer los mismos errores. Estos son:

- **Calp** (Alacant)
- **Calvià** (Mallorca)
- **Chiclana de la Frontera** (Cádiz)
- **Cubelles** (Barcelona)
- **Cullera** (València)
- **Los Alcázares** (Región de Murcia)
- **Marbella** (Málaga)
- **Mogán** (Gran Canaria)
- **Oliva** (València)
- **Orpesa** (Castelló)
- **Pilar de la Horadada** (Alacant)
- **Puerto del Rosario** (Fuerteventura)
- **Rota** (Cádiz)
- **Sagunt** (València)
- **San Roque** (Cádiz)
- **Sant Lluís** (Menorca)
- **Sanxenxo** (Pontevedra)
- **San Bartolomé de Tirajana** (Gran Canaria)
- **Sant Josep de sa Talaia** (Eivissa)
- **Telde** (Gran Canaria)
- **Torredembarra** (Tarragona)
- **Torre Vieja** (Alacant)
- **Vera** (Almería)
- **Vinaròs** (Castelló)
- **Zierbena** (Bizkaia)



TOP 25

de la

DESTRUCCIÓN

EN ORDEN ALFABÉTICO

CALP (ALACANT)

Continuación del núcleo de Benidorm, con edificaciones verticales de gran altura y fuerte impacto paisajístico. Grandes urbanizaciones dispersas, con ocupación de salinas, marismas y zonas de gran valor ecológico. Las construcciones de las zonas ambientales de gran valor afectan a áreas de interés arqueológico, todo con un gran desorden urbano. El 70% de su primera franja está ocupada y el incremento anual de la superficie es de casi un 0,5% anual. Todos estos impactos son muy recientes.

CALVIÀ (MALLORCA)

Tercer municipio del Estado en cuanto a superficie artificial ocupada en la franja de los 500 metros, con 1.150 hectáreas. Aunque tuvo en algún momento políticas de contención de la demanda con el derribo de algunos hoteles, el impacto ambiental y la ocupación siguen siendo muy importantes. El 63% de su primera franja está ocupada. Es la segunda ciudad de Mallorca y casi la mitad de la población es extranjera. Es el municipio turístico de mayor importancia de la isla, y el cuarto municipio de España en número de pernoctaciones.

CHICLANA DE LA FRONTERA (CÁDIZ)

Pasa de 80.000 a 300.000 habitantes en verano. Destaca el gran número de segundas residencias, muchas de ellas ilegales. Entre 2003 y 2006 se enfrentó a 15 supuestas ilegalidades urbanísticas e incluso el TSJA anuló la aprobación definitiva de su PGOU. De hecho, en 2007 Chiclana superaba a Marbella en el número de viviendas ilegales: 40.000. Su superficie artificial crece casi al 2% anual y la mitad de su franja costera ya está urbanizada en la actualidad.

CUBELLES (BARCELONA)

Su costa es una de las que presenta mayor presión del litoral catalán. Además, su grado de ocupación es superior al 75% y su

incremento anual de la superficie artificial es del 1,6%. Sus playas están totalmente transformadas con espigones que intentan mantener la arena de las playas y un paseo marítimo que se extiende durante kilómetros y confina la arena en una pequeña franja. Son playas fuertemente erosionadas que se ven fragmentadas por una vía de tren paralela a la costa.

CULLERA (VALÈNCIA)

Elevado volumen de hectáreas artificiales en sus primeros 500 metros (245 hectáreas) y un gran crecimiento anual de superficie artificial (1,19%) que ha permitido la construcción en primera línea, lo que provoca que las altas edificaciones den sombra sobre la propia playa. La focalización en el turismo ha dejado totalmente olvidadas el resto de actividades. Las márgenes del Xúquer están completamente urbanizadas. El *Manhattan* de Cullera, que prevé la construcción de 33 torres de 25 alturas –unas 6.000 viviendas– y dos hoteles de 40 pisos junto a la desembocadura del río se ha quedado en *stand by* debido a la crisis del ladrillo.

LOS ALCÁZARES (REGIÓN DE MURCIA)

Tiene su costa en el Mar Menor, y aunque tiene ocupado el 75% de sus primeros 500 metros de costa, sigue con un alto ritmo alto de ocupación del 1%. Con esta tasa de incremento de superficie artificial antes del 2030 estaría totalmente colmatada. En caso de subida del nivel del mar se vería, sin duda, seriamente afectada (al igual que La Manga del Mar Menor, situada a escasos kilómetros). Son frecuentes los períodos de inundaciones, tanto en zonas urbanas sobre cauces de ríos secos como en zonas ocupadas del dominio público de ríos o marítimo-terrestre.

MARBELLA (MÁLAGA)

Representa la esencia de la corrupción urbanística, con sucesivos equipos de gobiernos municipales condenados con sentencias firmes. Es el segundo municipio de España en cuanto a superficie ocupada en la primera franja de los 500 metros, con más del 90% (1.189 hectáreas). Además, es el municipio mayor 100 hectáreas que más superficie tiene ocupada porcentualmente, incluso más que Málaga capital.

MOGÁN (GRAN CANARIA)

En el año 2012 quedó a la cabeza de la ocupación de apartamentos en España, junto con San Bartolomé de Tirajana en Gran Canaria y Tías, en la isla de Lanzarote. Posee una gran superficie artificial de casi 400 hectáreas en la primera franja de costa. Existen instalaciones hoteleras y restaurantes alrededor de los paseos marítimos y las playas. Importantes casos de corrupción urbanística, como el caso Góndola que acabó con la detención del alcalde y concejales de urbanismo y turismo. Las urbanizaciones han llegado a colgarse sobre el mar en acantilados y playas y ocupan en muchos casos zonas que presentan elevado riesgo.

OLIVA (VALÈNCIA)

Es el municipio que más ha aumentado su superficie artificial desde 1987 y ha multiplicado casi por siete el número de ocupaciones en la primera línea. El 50% de la franja de los primeros 500 metros ya está ocupado. A pesar de estos datos, ha sido amnistiado en la nueva Ley de Costas. Posee el mismo tipo de costa y ecosistema que municipios cercanos como Cullera, Guardamar de la Safor, Daimús o Gandía, con lo que es posible e incluso previsible que también pidan su amnistía para ocupar su franja de los primeros 500 metros.

ORPESA (CASTELLÓ)

La construcción ha sido imparable durante los años de burbuja inmobiliaria. Presenta uno de los porcentajes más elevados de incremento anual de superficie artificial, casi un 2%. En este municipio es donde se ha construido y se está construyendo Marina D'Or, una mega urbanización que ocupa la zona de servidumbre de protección en su totalidad. De seguir las tendencias actuales, en 2020 tendría ya construida el 92% de su franja litoral, con unos valores similares a los de Marbella en la actualidad.

PILAR DE LA HORADADA (ALACANT)

Ocupación masiva de la primera línea del litoral. Presenta un gran porcentaje de ocupación de la franja litoral, un 83%. El incremento anual de ese crecimiento ha sido muy importante, del orden del 2,38%. Es el segundo municipio, después de Vera (Almería) que mayor porcentaje de incremento de superficie artificial ha presentado durante los años de burbuja inmobiliaria. De seguir las tendencias actuales antes del año 2030 la franja de 500 metros estaría totalmente ocupada.

PUERTO DEL ROSARIO (FUERTEVENTURA)

Se ha dado una ocupación masiva de la primera línea por infraestructuras, carreteras, puerto industrial, puerto deportivo, desaladora o el aeropuerto. Posee 557 hectáreas artificiales en su primera franja de costa. El acoso urbanístico a las dunas de Corralejo y al dominio público marítimo-terrestre ha sido imparable. Aunque el Parque Natural de Corralejo cuenta con varias figuras de protección ambiental que no se respetan.

ROTA (CÁDIZ)

Presenta una elevada ocupación de la franja de los primeros 500 metros. Un 63% de su costa ya está urbanizada con un total de 472 hectáreas ya artificiales y un incremento importante (1%) de la superficie artificial que llegará a un 90% de ocupación en el año 2030 de seguir las tendencias. Si bien existe una parte sin destruir, otra importante parte del municipio se encuentra con edificaciones en primera línea y la presión

es constante. Existe una base militar en ese municipio con importantes infraestructuras que además deterioran el territorio.

SAGUNT (VALÈNCIA)

Posee 369 hectáreas de superficie artificial y más de la mitad de su costa está ya urbanizada, un 55%. Algunas de sus superficies protegidas, como el Marjal del Moro, se encuentran en peligro por las urbanizaciones. Las infraestructuras portuarias con uso logístico han ocupado una gran cantidad de costa. El tramo de litoral entre el Puerto de Burriana y el Puerto de Sagunt presenta una peligrosa regresión media de la línea de costa de 1,5 metros al año, con el consiguiente peligro para las viviendas construidas en primera línea.

SAN ROQUE (CÁDIZ)

Tiene una gran extensión de superficie artificial en primera línea de playa (42 % de su costa), y un considerable aumento anual de superficie artificial del 0,76 %. La destrucción de su costa se traduce en la artificialización del paisaje debido a la construcción de un gran polígono industrial. La presencia de la refinería de Cepsa, junto a otras industrias sobre el propio dominio público marítimo-terrestre, impiden prácticamente el paso y acceso público a la costa.

SANT LLUÍS (MENORCA)

Presenta urbanizaciones hasta la primera línea de playa con un importante incremento anual durante los años de burbuja inmobiliaria y con más de 400 hectáreas ya artificiales. El 57% de los primeros 500 metros de costa ya está urbanizado, alejándose del modelo de turismo sostenible que vende la isla. El ritmo de crecimiento también ha sido muy elevado y ha multiplicado casi por 2,5 la superficie existente en 1987. El acceso a las calas y playas se ve en ocasiones interrumpido por propiedades privadas que no respetan el acceso público a la ribera del mar. De seguir las tendencias actuales, en el año 2020 tendría un 85% de su franja costera (primeros 500 metros) artificializada y antes del 2030 el total estaría colmatado.

SANXENXO (PONTEVEDRA)

Gran presión urbanística sobre una parte del litoral que se ha traducido en la invasión del dominio público marítimo-terrestre. Se realizaron varios deslindes, que al no finalizarse en un tiempo razonable han permitido que los límites de la zona de servidumbre de protección no estuvieran claros, lo ha provocado un gran desorden urbanístico. Constructoras como Construcuatro, del diputado y exalcade Telmo Martín han sido multadas por invadir la playa.

SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA (GRAN CANARIA)

Considerado el municipio turístico más importante de España por la extensa zona turística urbanizada de su costa (las tradicionales playas de San Agustín, playa del Inglés, Maspalomas y la más reciente

de Meloneras). Es uno de los municipios con un tipo de turismo más depredador, lo que ha incluido a esta localidad en diferentes programas de reestructuración del turismo. El 41 % de su costa ya está urbanizada. En Maspalomas, se encuentra el primer destino mundial en la oferta de apartamentos y bungalows.

SANT JOSEP DE SA TALAIA (EIVISSA)

Grandes urbanizaciones, sobre todo difusas, en uno de los enclaves de costa más espectaculares de España. En muchos tramos se ha privatizado de facto el acceso público a la costa, con accesos cancelados y con hoteles ocupando primerísima línea de mar. Una gran parte de las salinas de este litoral van a verse privatizadas por la nueva Ley de Costas. Buena parte de la costa de Sant Josep está protegida bajo la Red Natura 2000, lo que ejemplifica la ausencia de protección efectiva de los espacios declarados como protegidos.

TELDE (GRAN CANARIA)

Casi el 50% de su costa está urbanizada. El entorno entre La Garita y Salinetas ha experimentado un gran crecimiento, asociado a construcciones de lujo, a lo que se le añade la inmediata conexión a centros comerciales y la autopista. Las infraestructuras existentes se han desarrollado hasta zonas muy próximas al mar, como el aeropuerto de Gran Canaria, que conlleva centros de carga, zonas logísticas, etc. y ocupa parte del municipio de Telde. Sigue considerando como urbanizable buena parte de su suelo rústico. Ha estado salpicado por la corrupción, como el caso Faycan por el que están imputados su alcaldesa o el caso Yrichen donde también está imputado su ex alcalde por corrupción urbanística.

TORREDEMBARRA (TARRAGONA)

La ocupación de su línea de costa es del 82%. El gran incremento anual de superficie artificial (1,8%) es el mayor de todos los municipios seleccionados como los que más rápido han construido. De seguir las tendencias actuales y suponiendo que toda la primera franja puede convertirse en artificial, su costa se verá totalmente ocupada mucho antes de 2020. Su costa tiene graves problemas de erosión y sufre en ocasiones fuertes inundaciones. Greenpeace ya denunció en 2008 urbanizaciones como Muntanyans II, que se sitúan en zonas inundables.

TORREVIEJA (ALACANT)

Su tasa anual de crecimiento de superficie artificial es del 1,5%, una de las más elevadas de todos los municipios de la costa. El 83% de su costa está urbanizada. Carece de planificación urbanística, con un modelo de construcción difusa, con grandes urbanizaciones y casas adosadas que implican un gran consumo de agua, energía y sobre todo de suelo. Ha sido testigo de múltiples casos de corrupción urbanística.

VERA (ALMERÍA)

Ha triplicado su superficie urbanizada y presenta una de las tasas de crecimiento mayores de toda España con un incremento anual del 2,7% de la superficie artificial. El 75% de su franja de 500 metros de costa ya está urbanizada. De seguir la tendencia analizada, para 2020, ocuparía vez y media la superficie actual disponible. Su litoral es una de las zonas del Estado con mayor riesgo de inundación, hecho que se ha producido varias veces en las últimas décadas.

VINARÒS (CASTELLÓ)

Los años de construcción urbanística han dejado huella. En Vinaròs el 69% de los primeros 500 metros de costa ya están ocupados por urbanizaciones e infraestructuras de todo tipo. Ya presenta 360 hectáreas de superficie artificial en los primeros 500 metros de costa. Al sur del puerto, los procesos de erosión de la costa por la fuerte artificialización del litoral son muy graves. De seguir estas tendencias, en 2020 ya tendría el 95% de la franja de los 500 metros construida y antes de 2030 el 100%. En este municipio, en 2000, 2009 y 2011 sucesivas gotas frías han dejado importantes inundaciones que evidencian los peligros de la construcción en dominio público.

ZIERBENA (BIZKAIA)

La gran refinería de Petronor perteneciente a Repsol se sitúa entre la costa de Zierbena y Muskiz. Se han sustituido marismas y zonas de gran valor natural y se ha ocupado la primera franja para la refinería y actividades logísticas. Esta refinería fue amnistiada por el Gobierno de Rodríguez Zapatero, que permitió que invadiese la costa. Además, sigue destruyendo con dragados y nuevos planes urbanísticos la playa de La Arena. Durante los años de burbuja inmobiliaria incrementó anualmente superficie artificial un 1,17%. Hoy el 61% de su franja de los primeros 500 metros está urbanizada.



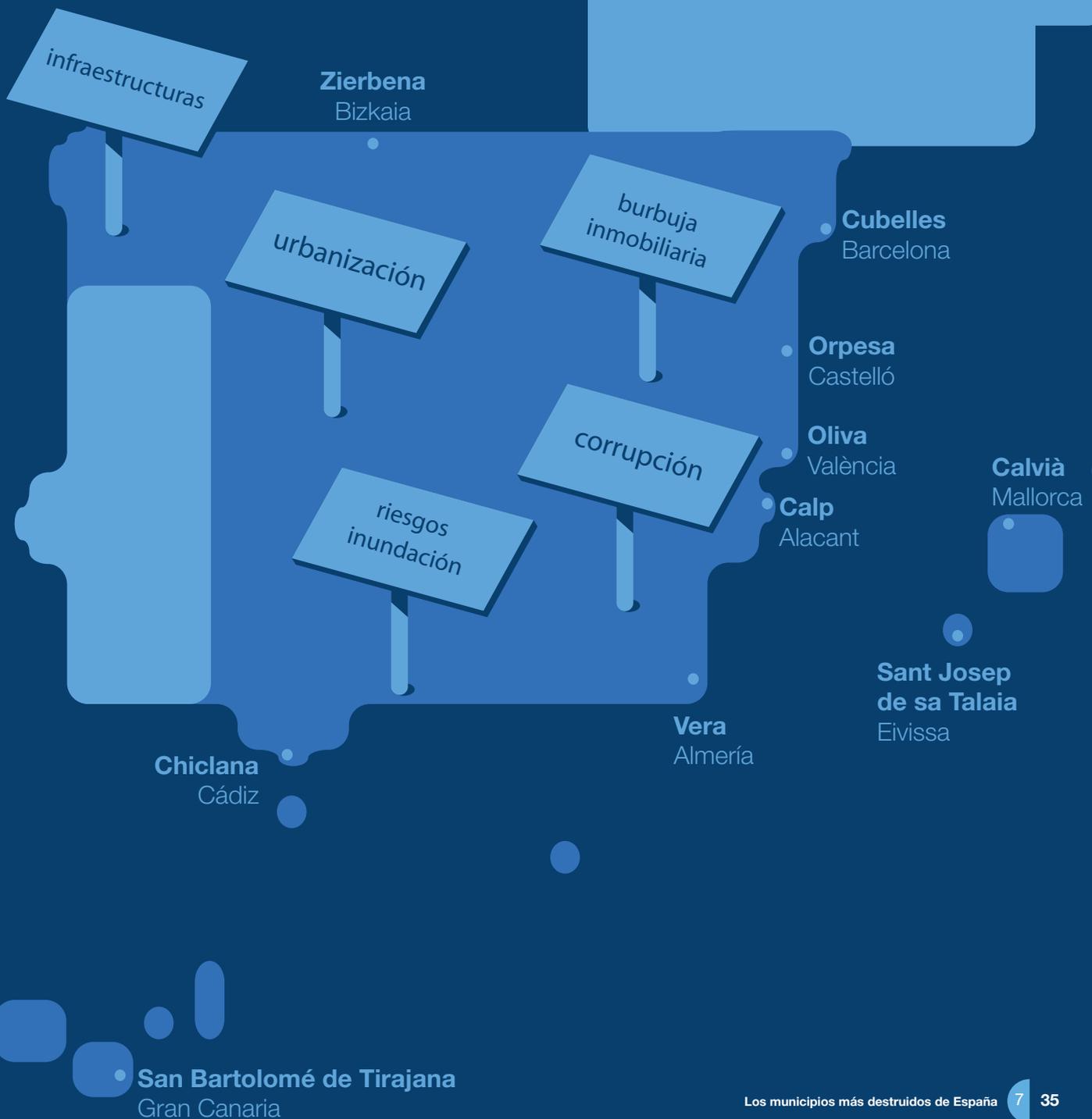
Con una selección más rigurosa, de estos 25, hay diez que quedan a la cabeza. Son el “top ten” de la destrucción. Son los siguientes:

- **Calp** (Alacant)
- **Calvià** (Mallorca)
- **Chiclana de la Frontera** (Cádiz)
- **Cubelles** (Barcelona)
- **Oliva** (València)
- **Orpesa** (Castelló)
- **San Bartolome de Tirajana** (Gran Canaria)
- **Sant Josep de sa Talaia** (Eivissa)
- **Vera** (Almería)
- **Zierbena** (Bizkaia)

TOP 10

de la

DESTRUCCIÓN



CALP ALACANT

La destrucción de este municipio es reciente. Sus edificios de gran altura tienen un fuerte impacto en el paisaje y el medio ambiente: ocupación de salinas, marismas y zonas de gran valor ecológico. El 70% de su primera franja está ocupada y el incremento anual de la superficie es de casi un 0,5% anual.



CALVIÀ MALLORCA

Con 1.150 hectáreas ocupadas en los primeros 500 metros, es el tercer municipio del Estado en cuanto a superficie artificial en esta franja, lo que ha provocado un gran impacto ambiental y una alta ocupación, del 63% de su primer tramo. Es la segunda ciudad de Mallorca, y el municipio con más importancia turística. De su población, casi la mitad son extranjeros. Además, es el cuarto municipio de España en número de pernoctaciones.

CHICLANA DE LA FRONTERA CÁDIZ

Posee gran número de segundas residencias, muchas de ellas ilegales, que en 2007 se calcularon en 40.000, más que Marbella. Su población se cuadriplica en el verano, de 80.000 a 300.000 habitantes. Entre 2003 y 2006 se enfrentó a 15 supuestas ilegalidades urbanísticas y la justicia anuló su plan urbanístico. Aunque la mitad de su franja litoral está urbanizada, su superficie artificial sigue creciendo casi al 2% anual.



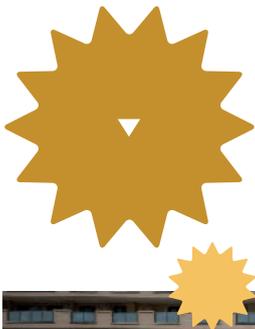
CUBELLES BARCELONA

Playas transformadas con espigones, vía de tren paralela a la costa, paseo marítimo... Su litoral es uno de los que está sometido a más presión de toda Cataluña. Tiene un grado de ocupación superior al 75%, que cada año crece un 1,6%.

OLIVA VALÈNCIA

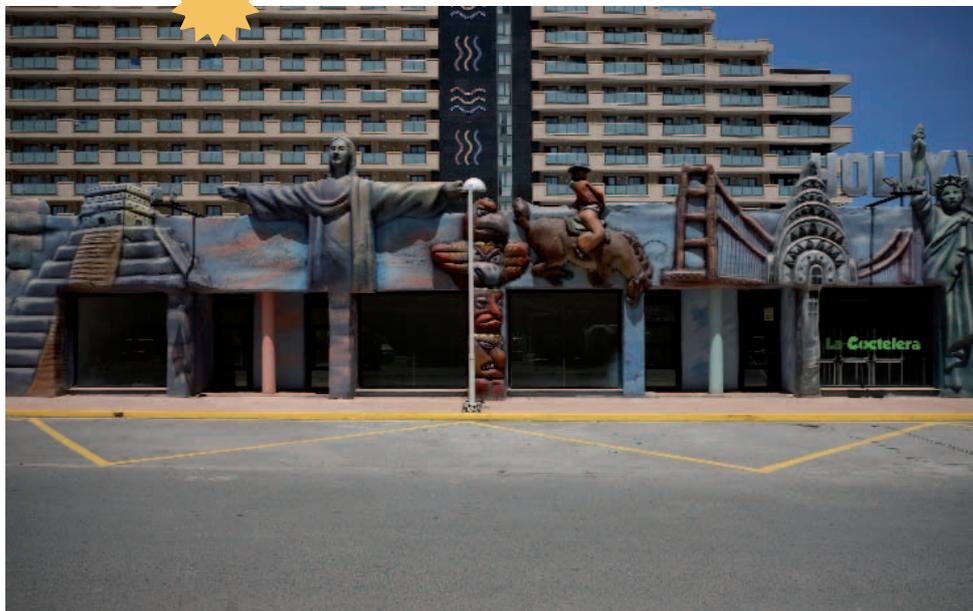
Casi la mitad de su franja de los primeros 500 metros está ya ocupada. No en vano, es el municipio que más ha aumentado su superficie artificial desde 1987 y ha multiplicado casi por siete el número de ocupaciones en la primera línea. No obstante, y a pesar de estos datos, ha sido indultado en la nueva Ley de Costas.





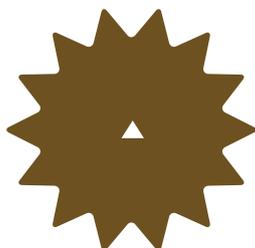
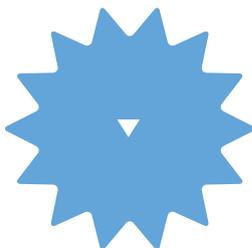
ORPESA CASTELLÓ

Uno de los mejores ejemplos de la burbuja inmobiliaria. Su construcción ha sido imparable, como muestra el hecho de que posee uno de los porcentajes más elevados de incremento anual de superficie artificial, casi un 2%. Marina D'Or, la mega urbanización construida en su totalidad en zona de servidumbre de protección, pertenece a este municipio. En 2020 tendría el 92% de sus primeros 500 metros de costa ya construidos de seguir con la tendencia actual.



SANT JOSEP DE SA TALAIA EIVISSA

Este entorno paradisiaco está acosado por grandes urbanizaciones, separadas unas de otras. Los accesos cancelados y hoteles en primera línea hacen que se haya privatizado de manera no formal el acceso público a la costa. La nueva Ley de Costas da vía libre a que se privaticen una gran parte de sus salinas. Todo esto, a pesar de que parte de la costa de Sant Josep está protegida bajo la Red Natura 2000.



SAN BARTOLOMÉ DE TIRAJANA GRAN CANARIA

El 41% de su costa ya está urbanizada. En Maspalomas se encuentra el primer destino mundial en la oferta de apartamentos y bungalows. Considerado el municipio turístico más importante de España por la extensa zona turística urbanizada de su costa (las tradicionales playas de San Agustín, playa del Inglés, Maspalomas y la más reciente de Meloneras). Es uno de los municipios con un tipo de turismo más depredador, lo que ha incluido a esta localidad en diferentes programas de reestructuración del turismo.



© Fernando Prieto



VERA ALMERÍA

A pesar de ser una de las zonas de mayor riesgo de inundación, más de $\frac{3}{4}$ partes de sus 500 metros de litoral están ya urbanizados. Su superficie urbanizada se ha multiplicado por tres. Cada año, su superficie artificial aumenta un 2,7%, una de las tasas de crecimiento mayores de toda España. De continuar en estos parámetros, para 2020, ocuparía vez y media la superficie actual disponible.



ZIERBENA BIZKAIA

Actualmente, el 61% de su franja de los primeros 500 metros está urbanizada, y durante los años de locura urbanística su superficie artificial aumentó un 1,17% por año. Las marismas y zonas de importante valor natural han sido sustituidas por la refinería de Petronor y actividades logísticas. Esta gran planta, propiedad de Repsol, fue amnistiada por el Gobierno socialista, lo que permitió que se invadiese la costa. Su deterioro no se ha frenado ya que dragados y nuevos planes urbanísticos siguen destruyendo la playa de La Arena.

LO PEOR



Poblaciones que están a la cabeza del deterioro de sus costas⁽¹⁾

top ten de la destrucción

las otras 15 poblaciones más destruidas

litoral que sufre un mayor aumento de destrucción (entre 1987 y 2005)



(1) teniendo en cuenta, entre otras variables, la rapidez y la superficie destruida

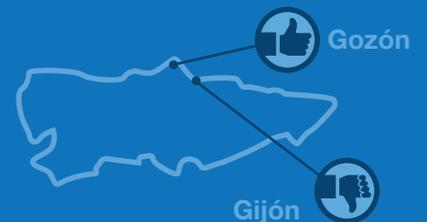
UN PASEO POR LAS CC.AA.

Municipios con mayor porcentaje de superficie ocupada

Municipios con mayor protección^(*)
(el alto porcentaje de protección no implica en todos los casos un buen estado de conservación)



ASTURIAS



EUSKADI



LO MEJOR

Poblaciones con un **mayor nivel de protección efectiva**⁽²⁾

los municipios con **mayor protección efectiva** 

litoral con **mayor protección efectiva** 



⁽²⁾ municipios con mayor protección efectiva (> 600 ha. y no capitales de provincia)

CATALUNYA



COMUNITAT VALENCIANA



ISLAS CANARIAS



REGIÓN DE MURCIA



Eivissa (Eivissa)



ILLES BALEARS

^(*) Municipios con mayor porcentaje de superficie con protección efectiva (solo Parques Nacionales y Naturales). En caso de empate se pone el municipio con mayor superficie protegida absoluta (considerando todas las figuras de protección), también se aplica para CC.AA. que no tienen Parques Nacionales o Naturales, como Asturias. Para Illes Balears, aunque el más protegido sería Palma de Mallorca (al incluir en su término municipal la Isla de Cabrera), se muestra el segundo más protegido, Maó (Menorca).