

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LVII, Nº 224, verano 2025

Págs. 799-820

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2025.224.16>

CC BY-NC-ND



Medio siglo de urbanismo turístico en el litoral español: del crecimiento a la regeneración y renovación

Pedro GÓRGOLAS⁽¹⁾
Fernando VERA-REBOLLO⁽²⁾

⁽¹⁾ Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad de Sevilla

⁽²⁾ Instituto Universitario de Investigaciones Turísticas. Universidad de Alicante

Resumen: Durante los últimos cincuenta años, uno de los hechos más notables del urbanismo, en España, es la *litoralización* del poblamiento, asociada en buena medida a la configuración de áreas turísticas. La superficie de usos urbanos ha crecido de forma acelerada, relacionada en gran parte con una actividad turístico-residencial de consecuencias depredadoras y la diseminación del proceso urbanizador en el territorio. En buena parte, se trata de una urbanización asociada a la promoción de viviendas de uso turístico, con los consiguientes efectos en su dinámica de uso y ocupación. Esta tendencia expansiva de los espacios litorales puede verse incrementada, si se atiende a las expectativas de crecimiento consignadas en el planeamiento vigente. Por tanto, se plantea la necesidad de orientar las políticas públicas hacia un cambio de modelo que, frente al crecimiento y la expansión, debe centrarse en la regeneración y en asumir límites al crecimiento.

Palabras clave: Urbanismo; Turismo; Áreas litorales; Regeneración; Renovación.

Half a century of tourism urban planning on the Spanish coast: from growth to regeneration and renovation

Abstract: During the last fifty years, one of the most remarkable facts of urban planning in Spain is the *litoralization* of the population, largely associated with the configuration of tourist areas. The surface

Recibido: 29.07.2024; Revisado: 07.01.2025

(1) Correo electrónico: gorgolas@us.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9401-9041>

(2) Correo electrónico: jf.vera@ua.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-0576-0151>

Los autores agradecen las críticas constructivas recibidas, los comentarios y sugerencias realizados por las personas evaluadoras anónimas, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

area of urban uses has grown at an accelerated rate, largely related to a tourist-real estate activity with predatory consequences and dissemination of the urbanizing process in the territory. Much of this urbanization is associated with the development of tourist housing, with the consequent effects on the dynamics of use and occupation. This expansive tendency of the coastal areas can be increased, if the growth expectations set out in the current planning are taken into account. Therefore, it is necessary to orientate public policies towards a change of model that, as opposed to growth and expansion, should focus on regeneration and on assuming limits to growth.

Keywords: Urbanism; Tourism; Coastal areas; Regeneration; Renewal.

1. Introducción, estructura y metodología

El gran desarrollo urbano y la concentración de la población en el litoral, en las últimas décadas, es una tendencia mundial, pero el caso español resulta especialmente significativo por la magnitud de la ocupación del territorio, proporcionalmente muy superior al incremento de la población. Lo que responde a que, al margen de intereses puramente especulativos, dicho crecimiento está dimensionado para alojar a una población flotante muy superior a la residente (DÍAZ AMEIRO, 2013, p.194). Un proceso asociado, en gran medida, al efecto del turismo de masas, entendido como uno de los fenómenos sociales de mayor relevancia e impacto económico y territorial, a partir de la segunda mitad del siglo XX¹. Es evidente que el continuo urbanizado de la franja litoral también responde al crecimiento de ciudades y áreas metropolitanas, junto a la presencia de espacios portuarios e industriales, pero el sistema de poblamiento lineal, en su parte más sustancial, es resultado del incremento de la función turística y de las viviendas vacacionales, desde la década de 1960.

En este proceso, el estado impulsó el despegue del turismo de masas en las costas mediterráneas, aunque no actuó directamente como promotor de la transformación turística, como ocurre en Francia, por ejemplo, con el desarrollo del proyecto de la costa del Languedoc-Rosellón. Pero sí se aprobaron marcos normativos que impulsaron el crecimiento, como fue el caso de la ley de centros y zonas de interés turístico nacional (1963) y hubo un decidido apoyo oficial a la inversión orientada a la creación de oferta

en los entonces emergentes destinos turísticos, favoreciendo su despegue. Todo ello sin olvidar el papel de la administración pública en temas clave como la promoción de la imagen turística del país, la construcción de infraestructuras de transporte (en especial, aeropuertos y red vial) y, a partir de los años ochenta del siglo XX, la regeneración de playas y la construcción de paseos marítimos (PIÉ, 2013, p. 24).

Por tanto, la iniciativa del desarrollo turístico ha estado en manos de los promotores privados, con el interés puesto en la promoción inmobiliaria, más que en la prestación de servicios. Algo a lo que coadyuva el auge del turismo interno, en buena parte de tipo familiar, que se interesa por la adquisición de segundas residencias en los espacios costeros. A lo que se añade el efecto de la demanda extranjera que busca lugares para adquirir propiedades y fijar su residencia en las costas españolas, lo que se ha dado en denominar "turismo residencial", que da lugar a áreas residenciales para un perfil de población con necesidades de equipamientos y servicios muy diferentes a los del turismo convencional (PIÉ, 2013, p. 28). De ahí que, en la mayor parte de los municipios costeros, la industria del ocio esté dominada por una economía de corte inmobiliario², mientras que la oferta hotelera ha estado controlada, en buena medida, por los operadores turísticos internacionales, cuyas condiciones determinan la competitividad de los destinos por la vía de los precios.

Como resultado de medio siglo de crecimiento de corte inmobiliario, son escasos los tramos litorales mediterráneos e insulares que permanecen sin transformación, coincidentes con espacios naturales protegidos y áreas de agricultura intensiva, configurando así un espacio en el que se yuxtaponen áreas urbanizadas, surgidas en diferentes contextos de impulso de

¹ El turismo masivo, como fenómeno social, se fundamenta en la conquista de las vacaciones pagadas, el nivel de renta disponible y la revolución en los modos de transporte, en tanto permite la configuración de las periferias del ocio y el descubrimiento de los "paraisos turísticos" para el consumo de las clases medias de los países industrializados (LÓPEZ PALOMEQUE & al., 2022).

² Algunos autores interpretan esta realidad como la instrumentalización inmobiliaria del turismo o el desarrollismo inmobiliario-turístico. Entre otros: REQUEJO, 2008; NAVARRO & al., 2015.

la demanda, cuyo rasgo morfológico más destacable es la continuidad física del poblamiento, a lo largo del arco mediterráneo y en los archipiélagos. Un poblamiento ajustado inicialmente al frente de mar, pero con una creciente difusión hacia el traspasí, desde hace ya décadas, debido al agotamiento y encarecimiento del suelo en el entorno de la ribera del mar y por la valorización de las perspectivas paisajísticas y la pervivencia del paisaje rural, como externalidad, lo que motiva a los promotores a localizar nuevos asentamientos turísticos y residenciales a varios kilómetros de la costa.

La eclosión del urbanismo de masas y la siguiente artificialización del territorio son, por tanto, las claves del periodo analizado, en consonancia con la dimensión inmobiliario-residencial que define la oferta de alojamiento turístico, cuya forma dominante es la vivienda unifamiliar, generadora de tejidos discontinuos de baja densidad, en buena medida resultado de la ausencia de planeamiento general en los primeros momentos, e incluso de fórmulas favorecedoras de la ocupación del suelo sin planeamiento previo, como el “suelo rústico de interés turístico”.

La llegada de los primeros instrumentos de planeamiento general supuso la consolidación de las expectativas de crecimiento y la institucionalización del modelo turístico-residencial, a veces incluso marginando la implantación de ofertas hoteleras. Es así como el modelo de desarrollo urbano auspiciado por los municipios se alinea con planteamientos puramente economicistas que alentaron un crecimiento desmedido por lo que, en no pocos casos, se ha multiplicado la superficie urbanizada en pocos años. En suma, la suburbanización y el crecimiento desmesurado han sido notas características en la configuración de los destinos turísticos litorales, desde una lógica de mercantilización del territorio como estrategia prioritaria de crecimiento económico (LÓPEZ & RODRÍGUEZ, 2010, pp. 341-347).

Por lo demás, las comunidades autónomas, en atención a sus competencias en ordenación del territorio y urbanismo, han mantenido cuando no impulsado las políticas *pro-growth*. Si bien es cierto que, desde finales de los años 80, también ha habido reflexiones críticas al respecto y se han aprobado instrumentos de ordenación, en el ámbito autonómico, que han intentado pautar o incluso limitar el crecimiento (sobre todo en Baleares y Canarias) pero, en cierta medida, se han quedado en la ordenación y actuación sobre los suelos no urbanizables (DÍAZ AMENEIRO, 2013, p. 201).

El contenido del presente artículo se ha estructurado en dos apartados que permiten interpretar

la configuración del sistema de poblamiento litoral durante el último medio siglo. En el primero de ellos se expondrán, de manera sintética, datos expresivos de los actuales modelos de ciudad surgidos en los casos de estudio seleccionados-el litoral andaluz y valenciano³- en desarrollo de las directrices del planeamiento urbanístico vigente. Se analizarán dos aspectos que se han considerado determinantes para visualizar su insostenibilidad. Por un lado, la infrautilización causada por su dimensión turístico-residencial en el capital urbano generado y, por otro, el proceso de ampliación de la superficie artificial inducido y la expansión urbana suscitada, que ha provocado la transfiguración de la ciudad litoral hacia un modelo urbano disperso y de baja densidad. Para su elaboración, se han utilizado como principales fuentes documentales el Atlas Digital de Áreas Urbanas (MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA, 2024) y el Sistema de Información Urbana, SIU (GOBIERNO DE ESPAÑA, 2024). A continuación, se analizarán -empleando idénticas fuentes junto al Inventario del suelo urbano y urbanizable de la Comunidad Valenciana (INSTITUT CARTOGRÀFIC VALENCIÀ, 2024)- las expectativas urbanísticas consignadas en el planeamiento municipal vigente; es decir, los sectores de suelo urbanizable delimitado o sectorizado y ámbitos de suelo urbano no consolidado que se encuentran, aún, pendientes de materialización.

En el segundo de los apartados se realiza una reflexión sobre las nuevas dinámicas y paradigmas, que se vislumbran a corto y medio plazo, orientados a la transformación turística de la franja litoral, que basculan entre apostar por la renovación de los destinos costeros-las alternativas decrecentistas- o por insistir en la senda del crecimiento. Ante esta disyuntiva, existe un amplio consenso disciplinar y académico en certificar la ineludible necesidad de que las ciudades litorales modifiquen su trayectoria pretérita mediante la implementación de estrategias integrales de renovación urbana y cualificación que, correlativamente, comporten la contención de nuevos crecimientos urbanos, incorporen una revisión de los criterios para la oferta de alojamiento-promoviendo su evolución de lugares turísticos a estructuras residenciales permanentes- y aporten medidas eficaces para

³ La extensión del artículo ha obligado a realizar una selección de los escenarios a analizar, optando por restringir el diagnóstico realizado a las áreas litorales andaluzas y valencianas, casos de estudio paradigmáticos de la problemática causada por la voracidad territorial del turismo residencial. No obstante, en algunos de los indicadores estudiados también se aportan datos relativos al litoral de la Región de Murcia.

afrontar el reto de la adaptación al cambio climático (HERNANDEZ-AJA & GONZÁLEZ-GARCÍA, 2023). Y, para ello, no cabe duda del papel clave que debe ejercitar un nuevo tipo de planeamiento urbanístico⁴ y ordenación territorial.

En cuanto a la metodología empleada para la elaboración de este estudio, se ha sustentado en el análisis de los siguientes indicadores: (a) proporción entre población, número de hogares y número de viviendas, a fin de desvelar la relevancia de la vivienda de potencial uso turístico (secundaria más vacía) y el consiguiente desajuste entre la población permanente y el parque residencial existente causante de una preocupante infrautilización de las ciudades litorales; (b) la evolución incremental de la superficie artificial entre los años 1987 y 2006, reveladora de la expansión urbano-territorial promovida por el planeamiento urbanístico en vigor; (c) el suelo artificial que aún no se encuentra edificado, ocasionado por la deflagración de la última burbuja inmobiliaria, que ha conformado una suerte de “periferia inacabada” necesitada de nuevas estrategias de ordenación que promuevan su densificación; (d) la relación entre la extensión superficial de la ciudad-superficie de suelo urbano- y la población que la habita con carácter permanente, con la finalidad de determinar el grado de compacidad o dispersión existente; y (e) la caracterización tipomorfológica del tejido residencial resultante de este proceso (tejidos de casco, ensanche y discontinuo), para poder evaluar el impacto, incidencia y protagonismo de la periferia de baja densidad.

2. Modelos de implantación territorial-turística y planeamiento urbanístico. El protagonismo del turismo residencial y sus efectos en el territorio. El litoral andaluz y valenciano como paradigmas de estudio

Las pautas que han definido el urbanismo desarrollado en España en los últimos 50 años salvando el corto periodo de la transición democrática (1977-1985) más la depresiva fase generada tras la deflagración de la última burbuja en 2007-, han estado profundamente determinadas por un encadenamiento de fuertes crecimientos inmobiliarios cuyos principales efectos han sido la producción de una verdadera

explosión urbana, el importante volumen de vivienda construido, la pérdida de variedad en los nuevos tejidos urbanos por su acusada monofuncionalidad, la exacerbación de la movilidad motorizada y la intensificación de la polarización socio-espacial.

Según datos del Observatorio de la Sostenibilidad en España (OSE, OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA, 2020), entre 1987 y 2018 se duplicó la superficie artificial del país, pasando de 670 000 ha a 1 367 000 ha. La tasa media de incremento de superficie artificial en esos años ha sido, aproximadamente, de 50 ha/día, ampliándose hasta las 75,80 ha/día en el quinquenio 2000-2005.

Una de las principales consecuencias de este proceso de transformación territorial ha sido el rápido crecimiento de las áreas litorales. A nivel mundial, el número de ciudades litorales pasó de 472 en 1945 a 2129 en 2012, y su población se ha multiplicado por 7 en los últimos 70 años (DE ANDRÉS & BARRAGÁN, 2016). En el caso español, en la franja litoral de los primeros 5 kilómetros-que representa el 4,25% de la superficie total del país- se concentra el 44% de la población.

Esta basculación poblacional ha tenido su correlato en la intensa artificialización a la que ha sido sometido el territorio litoral. Así, según datos del OSE (OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA) en su informe COSTA16 (2016), en el último medio siglo se ha producido una desfiguración radical, y en cierto modo irreversible, de su matriz biofísica. La superficie de usos urbanos ha crecido a una cadencia desbocada, especialmente aguda durante la década 1997-2007, evidenciando el claro protagonismo ejercido, durante la última burbuja inmobiliaria, por una territorialmente depredadora actividad turística de marcado perfil inmobiliario-residencial caracterizada por la eclosión de “modelos de urbanización hedónica” (VILLAR, 2013, p. 220) conformados por la asociación de campos de golf, resorts turísticos, complejos inmobiliarios y, especialmente, urbanizaciones de segunda residencia. Esta fenomenología ha coadyuvaldo a generar una estructura territorial fracturada por las infraestructuras, salpicada por la edificación y fragmentada en sus continuidades geográficas⁵ (Fig.1) provocando que, en la actualidad, el 35% del litoral mediterráneo, más el tramo atlántico de Cádiz y Huelva, esté ocupado

⁴ Como caso paradigmático, Ayuntamiento de Torrevieja y Universidad de Alicante (2021).

⁵ En el epígrafe 2.1.2. se aportan datos concretos sobre la trama urbana generada por la proliferación de campos de golf en la unidad territorial de la Costa del Sol Occidental.



FIG.1 / Trama urbana del municipio de Marbella conformada por la implantación de urbanizaciones de segunda residencia vinculadas a campos de golf

Fuente: Google Earth

en la primera línea de costa por suelo urbano (GÓRGOLAS, 2020, pp.31-32).

Estos datos vienen a confirmar la existencia de una urbanidad diluida con, además, bajas densidades residenciales. Y, contrariamente a lo que pudiera parecer, esta problemática no está causada por la desregulación urbanística reclamada insistentemente por las tesis neoliberales, sino que deriva de la estimulación de una táctica institucional en la que el planeamiento urbanístico ha jugado un papel trascendental. Un planeamiento, claro está, sometido a designios

mercantilistas-inmobiliarios (ROCH, 2001) y expresivo, por consiguiente, de «una versión tergiversada del urbanismo que ha convertido la vivienda en un negocio proclive a la especulación y generador de unas enormes plusvalías» (VINUESA, 2013, pp. 103-104). De ahí que, a raíz de la crisis derivada de la última burbuja inmobiliaria, la práctica urbanística se encuentre sumida en una situación de profundo descrédito social al considerarse que, salvo honrosas excepciones, ha legitimado «la desafortunada destrucción de nuestro entorno, de la que son

responsables algunos inversores insaciables, promotores desalmados y políticos corruptos, pero también algunos técnicos (arquitectos, ingenieros, abogados, economistas, etc.) tan irresponsables como incompetentes» (FONT, 2011, p. 25)⁶.

Este planeamiento, además, se encuentra en una mayoritaria situación de clara obsolescencia y desactualización que es urgente revertir. Efectivamente, en Andalucía, según datos de finales de 2022 aportados por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía (JUNTA DE ANDALUCÍA, 2022), en sólo 179 de los 786 municipios existentes en la región-el 22,8%- su planeamiento urbanístico se encuentra adaptado plenamente a la legislación urbanística andaluza que ha estado vigente entre 2003 y finales de 2021. Ello significa que, a día de hoy, el 77,20% del planeamiento urbanístico municipal procede, como poco, de hace dos décadas. En consecuencia, sus modelos urbano-territoriales fueron ideados en el periodo de pleno frenesí de la burbuja inmobiliaria. En el litoral andaluz, el planeamiento general vigente en 36 de sus 62 municipios fue formulado entre mediados de los años 80 del siglo pasado y los primeros años de la década de los 2000⁷. Esta situación no difiere de la que presenta el litoral valenciano. Así, por ejemplo, en la comarca de la Vega Baja del Segura la antigüedad media de los planes generales supera los 20 años; en la Costa Blanca la inmensa mayoría del planeamiento, salvo en el municipio de Calp, inició su vigencia a finales de los años 80; en el área urbana de Denia-Jávea destaca la situación de Benissa o Jávea, cuyos planes generales datan, respectivamente, de 1982 y 1990, y en el litoral norte de Castellón se observa la presencia de municipios cuyo planeamiento se mantiene ejecutivo desde hace más de tres décadas (Benicarló, Torreblanca, Cabanes y Benicassim) sobresaliendo el caso

de Peñíscola, cuyo plan general continua activo desde 1977⁸.

2.1. Los actuales modelos urbanoterritoriales del litoral andaluz y valenciano. Características básicas

La ciudad litoral que se ha ido conformando en el último medio siglo se caracteriza, mayoritariamente, por una inquietante sobreproducción de viviendas-condimentada por la deriva inmobiliario-residencial que ha caracterizado la política turística desarrollada en los últimos 50 años, en detrimento de otros modelos de alojamiento (hoteles, apartahoteles o apartamentos turísticos)⁹- de la que trae causa la dolorosa infrautilización de un porcentaje importante de dicho parque residencial debido a la acusada presencia del contingente de viviendas no principales (secundarias más vacías) y al fuerte contenido especulativo subyacente a la oferta residencial propuesta en el planeamiento municipal.

2.1.1. Efectos de la dimensión inmobiliaria en el planeamiento urbanístico de las ciudades litorales: protagonismo de la vivienda de potencial uso turístico y sobredimensión del parque residencial

Los datos, a escala provincial, sobre población y vivienda del litoral de Andalucía confirman esta situación disfuncional de la que devienen ciudades «a tiempo parcial» al transitar desde una fuerte intensidad de uso vinculada a los períodos vacacionales a un escenario de inactividad durante la mayor parte del año (FIG. 2).

Como puede observarse, la población residente en los 62 municipios litorales andaluces es de 2,4 millones de habitantes, un 29,25% de la regional, y su parque residencial alcanza 1 388 277 viviendas, el 31% del total de la comunidad (4 476 308 viviendas). Relacionando ambas cifras se obtiene una proporción media

⁶ Sin lugar a duda, el municipio de Marbella constituye un caso paradigmático de este tipo de planeamiento en el que se conjugan su carácter especulativo con la ausencia de principios de ordenación orientados a la sostenibilidad, incitando el desarrollo de una política urbanística corrupta alentada por las ingentes plusvalías generadas. La alarmante situación causada por los innumerables casos que fueron aflorando en los medios de comunicación concluyó en la retirada, por parte de la administración regional, de las competencias urbanísticas al ayuntamiento, cuando se encontraba inmerso en la revisión de su planeamiento general.

⁷ La aparente actualización del resto de planes generales es engañoso ya que la inmensa mayoría se encuentran adaptados sólo parcialmente a la legislación urbanística en vigor hasta finales de 2021, por lo que sus modelos urbano-territoriales responden a Planes Generales o Normas Subsidiarias formulados, mayoritariamente, en la década de los 90 del siglo XX.

⁸ Datos extraídos del Atlas Digital de las Áreas Urbanas (MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA, 2024).

⁹ A título de ejemplo, según datos del INE, en Marbella, principal destino turístico de la comunidad andaluza, el número de viviendas de potencial uso turístico (secundarias más vacías) es de 37 909, lo que implica una capacidad de alojamiento estimada de algo más de 90 000 plazas. Por su parte, la oferta hotelera apenas alcanza las 16 000 plazas.

PROVINCIA LITORAL	POBLACIÓN	HOGARES	VIVIENDAS	RELACIÓN VIVIENDAS/HOGARES
HUELVA	265 129	96 237	144 539	1,50
CADIZ	861 918	307 014	439 427	1,43
MÁLAGA	719 798	250 804	446 424	1,78
GRANADA	112 030	40 979	81 695	1,99
ALMERIA	519 366	172 436	276 142	1,60
TOTAL	2 478 241	867 470	1 388 227	1,60

FIG.2 / Población, vivienda y hogares en los municipios litorales de Andalucía. Datos agrupados por provincias

Fuente: GOBIERNO DE ESPAÑA, 2024. Elaboración propia

de 560 viviendas/1000 habitantes, que se incrementa considerablemente en determinadas unidades territoriales litorales de marcado perfil turístico como la aglomeración urbana Málaga-Costa del Sol Occidental (667 viviendas/1000 habitantes), la comarca de La Janda (688 viviendas/1000 habitantes), la Costa Occidental de Huelva (739 viviendas/1000 habitantes), la Costa Noroeste de Cádiz (728 viviendas/1000 habitantes) y el Levante Almeriense (830 viviendas/1000 habitantes). Estos datos anuncian una evidente sobredimensión del parque residencial máxime si tenemos en cuenta que en el conjunto de Andalucía la proporción desciende hasta las 534 viviendas/1000 habitantes. Por ello, no debe causar extrañeza que el número de viviendas existente en el litoral andaluz supere en un desconcertante 60% al de hogares (1 388 227 viviendas y 867 470 hogares)¹⁰. A escala local destacan las cifras de los municipios que aparecen reflejados en la siguiente tabla (FIG. 3).

En este sobredimensionado parque residencial, la vivienda no principal (secundaria más vacía) adquiere un peso específico destacado, a consecuencia del rol ejercido por el turismo residencial-sector económico salvífico para la región- y la consiguiente estimulación de la construcción y la inversión inmobiliaria, especialmente intensa durante la década intersecular (1997-2007). En el conjunto del litoral andaluz existen 470 757 viviendas entre secundarias y vacías; es decir, el 34% de su parque residencial y un 32,87% del total de viviendas no principales existentes en Andalucía (1 431 877 unidades). Este porcentaje se supera ampliamente en los

municipios litorales reflejados en la FIG. 3, elevándose, incluso, por encima del 45% en algunos casos. En más del 25% de los municipios litorales de Andalucía prácticamente la mitad de su parque residencial responde a la tipología de viviendas de potencial uso turístico (secundarias más vacías).

La situación expuesta no es exclusiva de la comunidad andaluza, al reproducirse en otros escenarios territoriales del litoral mediterráneo. Así, por ejemplo: (a) en la Región de Murcia, las viviendas no principales (119 962 unidades) representan el 42,76% del parque residencial total de sus municipios litorales (280 526 unidades), (b) en la comarca de la Vega Baja del Segura, el 55%, (c) en la unidad territorial de la Costa Blanca, este porcentaje es del 49,42% (88.804 viviendas no principales), (d) en el área urbana de Denia-Jávea, el 56,30% (55 969 viviendas no principales), o (d) en los municipios del tramo norte del litoral de Castellón, las 71 718 viviendas no principales existentes representan el 62,5% del parque residencial total. En este ámbito territorial, destacan los casos de Peñíscola, donde el parque de viviendas no principales absorbe el 80,70% del total, y Oropesa del Mar con el 79%.

A la vista del análisis expuesto a lo largo del epígrafe cabe concluir que la infrautilización de capital urbano, implícita al protagonismo ejercido por la vivienda de potencial uso turístico, forma parte del ADN de la ciudad litoral producida bajo las directrices de una política urbanística que, al centrarse en vehicular los intereses del mercado turístico-residencial, ha ocasionado una sintomatología patológica, cronificada a lo largo del último medio siglo, de difícil y compleja reversión.

¹⁰ En el conjunto de la comunidad autónoma de Andalucía este desacoplamiento es considerablemente inferior, situándose en el 37,4%.

PROVINCIA	MUNICIPIO	Nº VIVIENDAS	Nº HOGARES	RELACIÓN VIVIENDAS/HOGARES
HUELVA	LEPE	19 260	8162	2,23
	PUNTA UMBRÍA	16 450	5280	3,11
CADIZ	CONIL DE LA FRONTERA	14 533	7426	1,96
	CHIPIONA	16 439	6357	2,58
	ROTA	26 030	10 577	2,46
	TARIFA	12 037	6578	1,83
MÁLAGA	ESTEPONA	50 082	24 280	2,06
	FUENGIROLA	47 537	28 416	1,67
	MANILVA	13 058	5159	2,53
	MARBELLA	86 700	48 791	1,78
	MIJAS	50 086	29 523	1,70
	NERJA	13 058	5159	2,53
	RINCON DE LA VICTORIA	25 477	15 037	1,70
	VELEZ MÁLAGA	47 231	28 606	1,65
	ALMUÑECAR	25 822	10 119	2,55
	MOTRIL	35 761	20 910	1,71
ALMERÍA	SALOBREÑA	10 472	4663	2,25
	CARBONERAS	6267	2909	2,15
	CUEVAS DE ALMANZORA	9225	4868	1,90
	GARRUCHA	6063	3046	1,99
	MOJACAR	8536	3164	2,70
	PULPÍ	6326	3152	2,00
	VERA	10 546	5389	1,96

FIG. 3 / Población, vivienda y hogares en municipios litorales de Andalucía

Fuente: Sistema de Información Urbana (GOBIERNO DE ESPAÑA, 2024). Elaboración propia

2.1.2 Evolución de la superficie artificial, expansión urbana y predominio de la periferia de baja densidad

El estudio de la evolución incremental de la superficie artificial de las ciudades litorales permite constatar la inducción de un explosivo proceso de urbanización, que ha sufrido una aceleración sin precedentes durante las dos décadas que median entre 1987 y 2006. Este proceso ha terminado por esbozar «un bestiario urbano de los años en los que lo imposible no existía, y la especulación inmobiliaria hizo metástasis por todo el territorio» (PUNTÍ, 2012, p.118). Dado que las reflexiones disciplinares contemporáneas abogan, sin ambages, por contener el crecimiento urbano, la situación que se expondrá a continuación certifica la equivocada trayectoria que ha caracterizado la manufactura urbana en el litoral.

Ciñendo el análisis, en primera instancia, a los municipios litorales andaluces, se observa que su superficie artificial se ha incrementado a lo largo de estas dos décadas un inaudito 73,36%, desde las 32.228,22 ha de 1987 hasta las 55 869,62 ha de 2006 (FIG. 4). Por encima de este valor medio destaca el litoral de las provincias de Huelva (88%), Málaga (85%) y Almería (75,50%). El ritmo medio de artificialización durante este periodo ha sido de 1182 ha al año, elevándose un 45%, hasta las 1719 ha/año, en el tramo 2000-2006. Ello ha causado que, en la actualidad, el 32,25% de los municipios litorales presenten una cobertura artificial superior al 20% de la superficie de sus respectivos términos municipales¹¹. A escala municipal,

¹¹ Estos municipios son: Palos de la Frontera, San Fernando, El Puerto de Santa María, Chiclana de la Frontera, Cádiz, San Roque, La Línea de la Concepción, Algeciras, Rota,

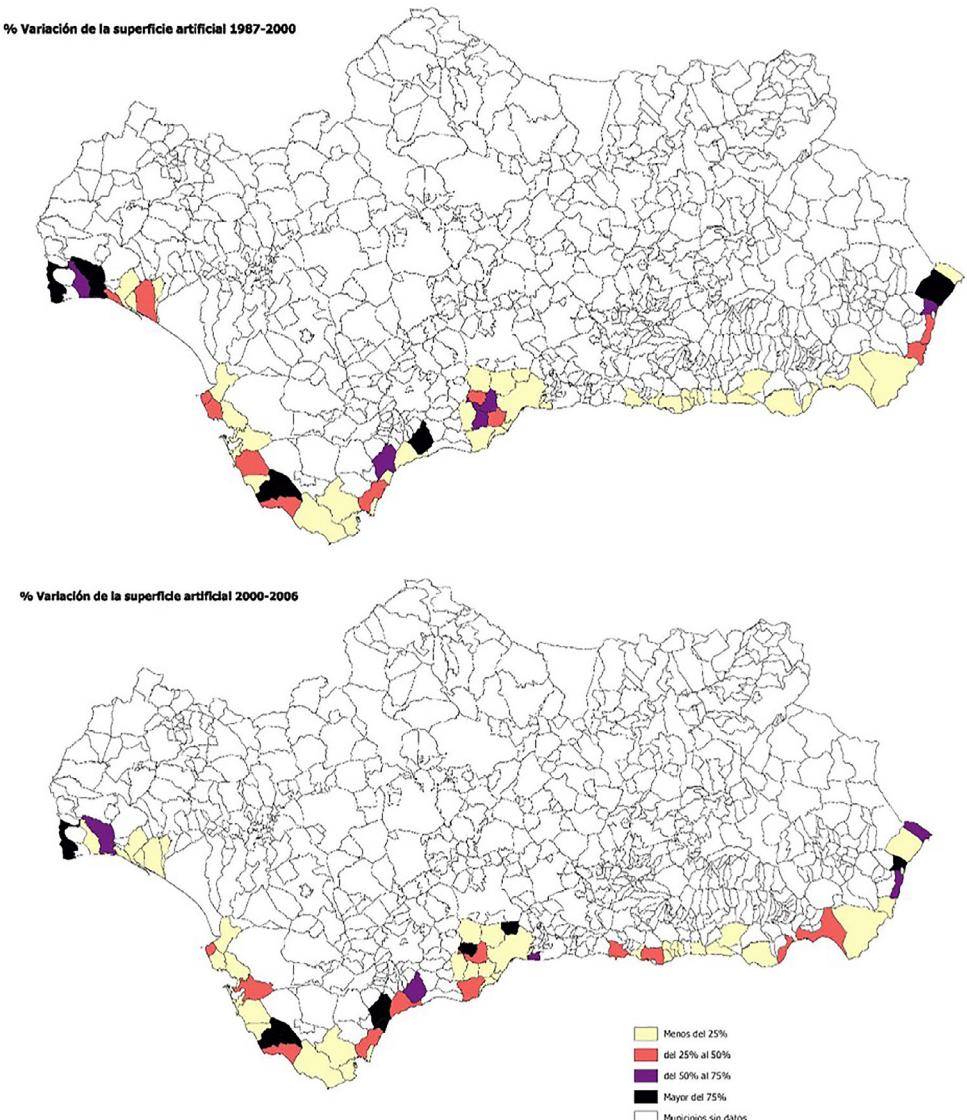


FIG. 4 / Variación de la superficie artificial de los municipios litorales andaluces en el periodo 1987-2000 (arriba) y 2000-2006 (abajo)

Fuente: Sistema de Información Urbana (GOBIERNO DE ESPAÑA, 2024). Elaboración propia

encontramos casos donde el incremento de la superficie artificial en este quinquenio se ha disparado hasta valores ciertamente sorprendentes: Casares (264%), Manilva (92,95%), Nerja (92,95%) y Torrox (87,39%) en la provincia de

Chipiona, Torremolinos, Rincón de la Victoria, Mijas, Marbella, Manilva, Málaga, Fuengirola, Estepona, Benalmádena y Roquetas de Mar.

Málaga; Vera (325,59%) y Pulpí (64,62%) en el Levante Almeriense; Vejer de la Frontera (135,59%) en Cádiz; o Ayamonte (153,34%), en Huelva.

Continuando la disección realizada hacia el levante mediterráneo, se constata que la aceleración del proceso de artificialización territorial también constituye un patrón recurrente. Así, en el litoral de la Región de Murcia, la cobertura

artificial ha aumentado desde las 8263 ha de 1987 hasta las 13 509,06 de 2006; es decir, un 63,5% en apenas 20 años. En este ámbito territorial destaca, en especial, el municipio de Los Alcázares, donde la superficie artificial se ha multiplicado por 3 en este periodo.

En el litoral valenciano, el suelo artificial se ha incrementado a un ritmo tres veces superior al crecimiento poblacional. Así, por ejemplo, la comarca de la Vega Baja del Segura ha duplicado su superficie artificial en dos décadas, a un ritmo de artificialización de, aproximadamente, 300 ha al año.

Pero la problemática asociada a este indetectable proceso de extensión de lo urbano en el territorio se ve agravada por el hecho de que una significativa proporción de la cobertura artificial generada en los municipios litorales se encuentra sin edificar. Esta casuística constituye un caso paradigmático de la contrariedad subyacente a la devastación territorial resultante de la última crisis inmobiliaria. Así, en el litoral andaluz aún se encuentran sin edificar un total de 4337,78 ha de suelo artificializado. Esta cifra es el 33% de la existente en el conjunto de la región (12 832,91 ha), duplica la superficie del conjunto de cascos históricos del litoral y cubre un 25% del área ocupada por todos los tejidos de ensanche de este dominio territorial (FIG. 7). En la Comunidad Valenciana esta problemática se recrudece ya que la superficie del suelo urbanizado parcialmente edificado asciende a 33 115 ha¹² (INSTITUT CARTOGRÀFIC VALENCIÀ, 2024). A escala de unidades funcionales, destaca la comarca de la Vega Baja del Segura, donde aún resta por materializar la tercera parte de la edificabilidad total contemplada en el conjunto de sectores de suelo urbanizable previstos en el planeamiento general vigente que han alcanzado la “situación básica de urbanizado” (FIG. 5). Los usos residenciales y turísticos absorben el 81% de este suelo urbanizado no edificado estimándose, para ellos, una oferta potencial de viviendas de, aproximadamente, 41 330 unidades, la cual satisfaría el 100% de la demanda endógena de la población de la comarca para los próximos 20 años, más el 60% de la vinculada a necesidades residenciales por crecimiento poblacional de carácter migratorio (GÓRGOLAS, 2023, p.53).

Las tendencias apuntadas en los párrafos precedentes indican una involución dispersiva de

¹² De esta superficie total, 8337 ha se corresponden con actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano inacabadas y las 24 778 ha restantes a suelo urbanizable que ha alcanzado la situación básica de suelo urbanizado.

las ciudades litorales y revelan la clara descompensación existente entre el tamaño de éstas y la población que las habita con carácter permanente, dada la impronta ejercida por la vivienda de potencial uso turístico. Para ratificar esta hipótesis se ha estudiado el “indicador de expansividad urbana”-que relaciona la superficie del suelo urbano con la población censada- de las diferentes unidades territoriales del litoral andaluz (FIG. 6) cuyo valor debe oscilar entre 100 y 150 m² de suelo urbano/habitante (densidad equivalente en el entorno de las 45/50 viviendas/ha) para indicar la existencia de un espacio urbano dotado de una razonable compacidad.

Pues bien, como puede observarse, salvo la unidad Bahía de Cádiz-Jerez, el resto presentan unos datos que muestran la existencia de un sistema de poblamiento con claros síntomas de dispersión territorial (densidades medias inferiores a las 25 viviendas/ha) destacando el obtenido en el Levante Almeriense, por debajo de las 10 viviendas/ha A escala municipal, encontramos casos cuya situación es especialmente preocupante: Ayamonte (650 m²/hab.), Cartaya (645 m²/hab.), Palos de la Frontera (1136 m²/hab.), Chiclana de la Frontera (565 m²/hab.), Tarifa (476 m²/hab.), San Roque (1042 m²/hab.), Manilva (758 m²/hab.), Casares (1111 m²/hab.), Benahavis (4000 m²/hab.), Vélez-Málaga (483 m²/hab.), Lújar (585 m²/hab.), Viator (775 m²/hab.), Vera (848 m²/hab.), Pulpí (1052 m²/hab.), Mojácar (909 m²/hab.) o Cuevas del Almanzora (1666 m²/hab.). Esta alerta se propaga hacia otras ciudades del levante mediterráneo. Estos datos confirman el protagonismo, apuntado en el apartado introductorio del artículo, de un producto turístico-inmobiliario de baja densidad conformado, principalmente, por viviendas unifamiliares y condominios de vivienda colectiva implantados en amplias parcelas con zonas comunes.

Otro indicador que ayuda a certificar esta inercia de intensa ocupación artificial del territorio es la caracterización tipomorfológica del tejido urbano residencial resultante de este proceso (FIG. 7). Así, en el litoral andaluz el tejido de carácter continuo (casco más ensanche)-asimilable al concepto de ciudad compacta- cuenta con una superficie de 19 451,78 ha Por su parte, la del tejido discontinuo¹³ es de 12 511,73 ha, el

¹³ El Manual de Fotointerpretación del Sistema de Información de Ocupación del Suelo en España (SIOSE), define el tejido discontinuo como «zona urbana que puede estar consolidada o en vía de consolidación, de trama regular producida por un planeamiento urbanístico definido y que fundamentalmente se distingue del Ensanche porque su conexión o contacto con la trama configurada por Casco-Esanche es a través de una vía de comunicación. Se



FIG. 5 / Suelo urbanizado no edificado en la periferia del municipio de Rojales, en la comarca de la Vega Baja del Segura (Alicante)

Fuente: Google Earth

UNIDAD TERRITORIAL LITORAL	INDICADOR DE EXPANSIVIDAD URBANA (m ² suelo urbano/habitante censado)
COSTA OCCIDENTAL HUELVA	398
AGLOMERACIÓN URBANA HUELVA	214
COSTA NOROESTE CÁDIZ	280
BAHÍA DE CÁDIZ-JEREZ	147
COMARCA DE LA JANDA	301
AGLOMERACIÓN URBANA CAMPO DE GIBRALTAR	250
AGLOMERACIÓN URBANA MÁLAGA-COSTA DEL SOL OCCIDENTAL	294
COSTA ORIENTAL MÁLAGA-AXARQUÍA	224
COSTA TROPICAL GRANADA	212
AGLOMERACIÓN URBANA ALMERÍA-EL EJIDO	263
LEVANTE ALMERIENSE	645

FIG. 6 / Indicador de expansión urbana en las unidades territoriales del litoral andaluz

Fuente: Atlas Digital de las Áreas Urbanas (MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA, 2024). Elaboración propia

PROVINCIA LITORAL	URBANO CASCO	URBANO ENSANCHE	URBANO DISCONTINUO
HUELVA	117,90	1296,63	1036,51
CADIZ	882,40	7681,03	2369,26
MÁLAGA	475,91	5055,12	6249,59
GRANADA	104,78	603,96	559,65
ALMERIA	625	2609,05	2296,72
TOTAL	2205,99	17 245,79	12 511,73

FIG. 7 / Superficie de tejidos urbanos residenciales en los municipios litorales de Andalucía. Datos agrupados por provincias

Fuente: Sistema de Información Urbana (GOBIERNO DE ESPAÑA, 2024). Elaboración propia

64,32% del tejido continuo. Ello quiere decir que el 39% del tejido residencial de las ciudades litorales andaluzas (31 963,51 ha), se corresponde con urbanizaciones y colonias periféricas de baja densidad.

Descendiendo de escala territorial, destaca el caso de la Costa del Sol Occidental. En esta unidad la superficie ocupada por tejidos de uso residencial es de 7815,6 hectáreas, consumiendo algo más del 90% del conjunto de su trama urbana. El tejido discontinuo tapiza 5523,9 hectáreas; es decir, un 70,67% del total residencial. El área cubierta por esta caracterización tipomorfológica es 2,75 veces superior al tejido de ensanche (2009,30 hectáreas) y 19,56 veces mayor que el tejido de casco (282,40 hectáreas). Gran parte de este tejido discontinuo se encuentra asociado a la implantación de campos de golf, toda vez que el 48% de la trama urbana de la Costa del Sol Occidental está vinculada al desarrollo de complejos inmobiliarios abrigados por estas instalaciones deportivas. En este ámbito existen un total de 43 campos de golf que ocupan 1241,77 hectáreas- repartidos a lo largo de 100 kilómetros de costa. La dilución urbana ocasionada por esta fenomenología constituye, sin duda, uno de los principales rasgos diferenciales de esta unidad territorial respecto del resto de las integrantes del litoral andaluz (GÓRGOLAS, 2020, pp. 51-52).

El peso específico adquirido por la baja densidad residencial también constituye una característica ingénita a la ciudad del litoral valenciano. Acudiendo, de nuevo, al estudio de la comarca de la Vega Baja del Segura, se observa que la superficie total de su tejido residencial asciende a 10 386 ha, un 33% superior a la de la Costa

del Sol Occidental. El tejido urbano discontinuo ocupa una superficie de 7996 ha, un 73,83% del total residencial y un 282,22% superior a la del tejido continuo (GENERALITAT VALENCIANA, 2021, pp. 296-300).

2.2. Las expectativas urbanísticas del planeamiento municipal vigente: oferta residencial y crecimiento urbano pendiente de desarrollo

El planeamiento urbanístico vigente en las ciudades litorales se ha volcado, con carácter general, en clasificar suelo para concurrir a un mercado extremadamente competitivo como el turístico-residencial. Es decir, se ha sobredimensionado injustificadamente la expansión del suelo urbanizado. Ello ha devenido la ideación de un ingente número de áreas de desarrollo¹⁴ que contemplan una voluminosa oferta residencial desajustada a las demandas reales de la población residente, lo que hace presagiar un incremento exponencial de las viviendas de potencial uso turístico.

La superficie de las áreas de desarrollo previstas por el planeamiento municipal vigente en los municipios litorales andaluces es de 36 897,67 ha. La culminación de su gestión y ejecución supondría prácticamente duplicar la superficie del actual tejido residencial. De esta cifra, el 62% (22 486,93 ha) se concentra en los municipios de las provincias de Cádiz y Málaga. De la superficie conjunta de las actuaciones de transformación urbanística propuestas en suelo urbano

incluirán aquí urbanizaciones, colonias, etc., situadas en extrarradios»

¹⁴ Las áreas de desarrollo están formadas por aquellos ámbitos o sectores que el planeamiento define en suelo clasificado como suelo urbanizable delimitado o sectorizado o en suelo urbano no consolidado (GOBIERNO DE ESPAÑA, 2024).

Provincia	% superficie SU s/término municipal	% superficie SURD s/ término municipal	% superficie SURND s/ término municipal	% SURD+SURND/ SU
HUELVA	6,83	3,24	0,38	53%
CADIZ	14,12	3,62	1,74	38%
MÁLAGA	23,93	8,45	4,57	54,40%
GRANADA	3,6	1,67	0,23	52,77%
ALMERIA	7,69	5,75	1,05	88,42%

FIG. 8 / Porcentaje de superficie del término municipal clasificada como suelo urbano y urbanizable en los municipios litorales de Andalucía. Datos agrupados por provincias

Fuente: Sistema de Información Urbana (GOBIERNO DE ESPAÑA, 2024). Elaboración propia

(SU) y suelo urbanizable delimitado (SURD) aún se encuentra sin urbanizar un 47%, es decir, 17 382 ha.

El número de viviendas previstas en estas actuaciones, 763 678, comporta incrementar en un 55% el parque residencial existente en la actualidad. De este total de viviendas solamente se ha materializado un 36%. Es decir, se encuentran pendientes de ejecución 486 462 viviendas, cifra que absorbería el 74,36% de los nuevos hogares a formar en la región los próximos 15 años (654 172), según previsión realizada por el INE. El problema se agrava al descender el análisis a escala provincial. Así, hay casos donde el porcentaje de viviendas pendientes de ejecución se dispara hasta valores por encima del 75% (caso del litoral de Huelva, Granada y Almería). Resulta paradójico que, en el tramo litoral de mayor dinamismo económico, el malagueño, aún restan por ejecutar casi el 50% de las viviendas previstas en las áreas de desarrollo.

Analizando las expectativas de consumo de suelo rural para nuevos crecimientos urbanos (Fig.8) se observa que, salvo en el conjunto de los municipios litorales de Cádiz, en el resto de las provincias el total del suelo urbanizable—es decir, el delimitado o sectorizado (SURD) más el no delimitado o no sectorizado (SURND)—superá en más de un 50% la superficie del SU. Destaca el caso del litoral almeriense donde esta elevación alcanza el 88%.

En determinadas unidades territoriales la superficie del suelo urbanizable supera, incluso, la del suelo urbano; es decir, el planeamiento general vigente contempla, como poco, duplicar la ciudad actual. En concreto, en la Costa del Sol Occidental el porcentaje relacional entre ambas clases de suelo es del 100,44%, destacando

municipios como Manilva (312%) (Fig.9), Ojén (302%), Estepona (126%) y Benahavis (124%). En el Levante almeriense también encontramos casos con unas expectativas de crecimiento ciertamente desmesuradas: Pulpí (163%), Mojácar (153%) y Vera (93%).

El análisis de la situación existente en el litoral valenciano aporta datos reveladores. Así, según información proporcionada por el Inventario del suelo urbano y urbanizable de la Comunidad Valenciana (INSTITUT CARTOGRÀFIC VALENCIÀ, 2024), la superficie de suelo urbano sometido a actuaciones de transformación urbanística pendiente de gestionar es de 4999,70 ha a lo que hay que añadir 3960,80 ha de sectores de suelo urbanizable, un 54% del suelo así clasificado en el planeamiento general, mayoritariamente localizado en la franja litoral. La relación superficial existente entre el suelo urbanizable y el suelo urbano en el litoral valenciano resulta demostrativa de la injustificable extensión del crecimiento urbano que aún resta por desarrollar, destacando municipios como San Fulgencio (892%), Poble Nou de Benitatxel (1706%), Altea (784%) o Cabanes (2040%). Si extendemos el examen hacia el litoral de la Región de Murcia se observa que, salvo en San Javier, en todos sus municipios la superficie de suelo urbanizable supera a la del suelo urbano, despuntando el caso de Lorca (2579%).

El diagnóstico efectuado en este apartado ha permitido visualizar un escenario caracterizado por la expansión territorial de las ciudades existentes en el litoral andaluz y valenciano, las cuales adolecen de los atributos de la compacidad urbana que han de perfilar el rostro de la sostenibilidad. Sin embargo, el proceso de artificialización del territorio desarrollado durante las últimas décadas no solamente no ha concluido, sino que puede prolongarse en el tiempo ante

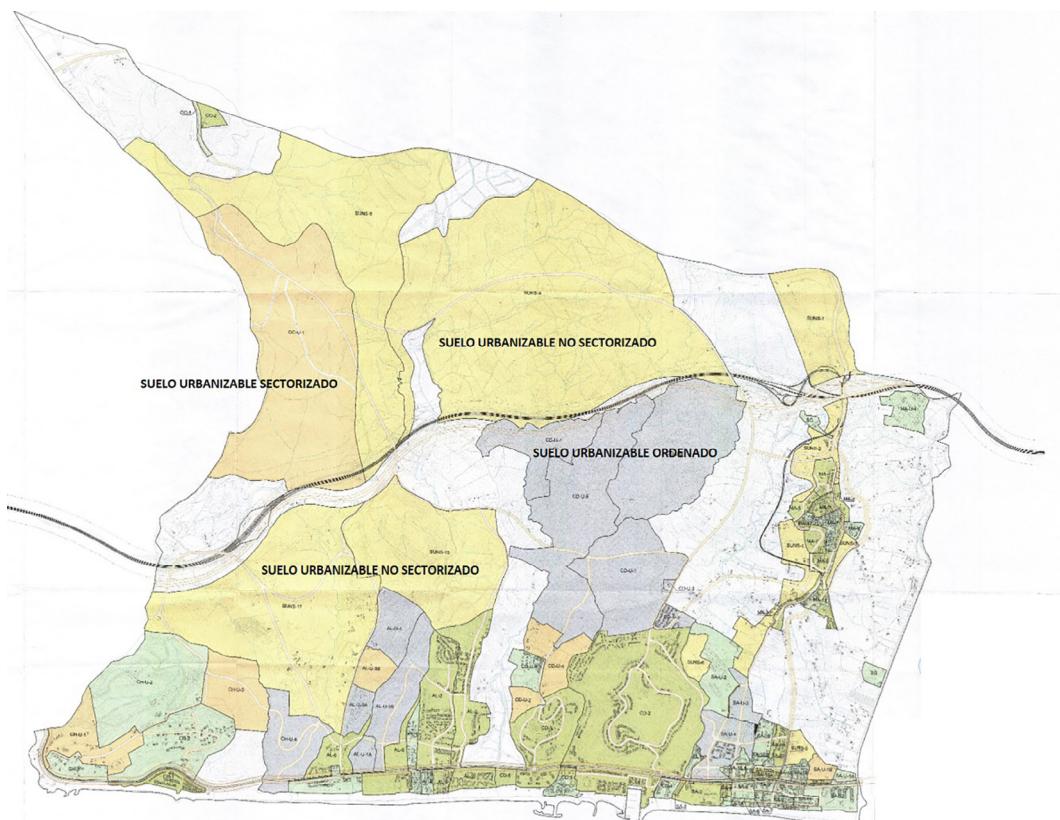


FIG. 9 / Clasificación del suelo propuesta en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Manilva (Málaga). La superficie del suelo urbanizable-ordenado, sectorizado y no sectorizado- triplica a la superficie del suelo urbano

Fuente: Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Junta de Andalucía

la gran cantidad de actuaciones de transformación urbanística del suelo urbano y urbanizable pendientes de ejecución previstas en unos instrumentos de planeamiento que, a día de hoy, se mantienen activos y vigentes pese a su inadecuación a los principios que han de dirigir la transición ecológica de las ciudades litorales. Entre ellos, cabe destacar la urgencia por limitar la expansión urbana excesiva y el fomento de una ciudad compacta. Además, sorprendentemente, la planificación territorial sobrevenida al planeamiento municipal-salvo casos puntuales¹⁵- no ha acudido al rescate de esta situación.

Más bien al contrario: ha sido utilizada como estilete instrumental, especialmente en la comunidad autónoma de Andalucía (GÓRGOLAS, 2017), para incrementar la dilución territorial de las ciudades litorales, a través de la identificación de actuaciones urbanísticas pretendidamente estratégicas que se agregan al suelo ya clasificado como urbanizable.

Frente a esta tendencia insostenible, la posición disciplinar, académica e institucional no admite equívocos: «el suelo rural dejó de entenderse como el suelo residual, es decir, como aquél que resta tras la identificación del suelo que ya es urbano y la exclusión del suelo que demandan los planes urbanísticos para asegurar el crecimiento previsto y previsible en un determinado horizonte temporal. Y tampoco puede ser entendido como el medio para que las ciudades vean satisfechas sus necesidades» (GOBIERNO DE ESPAÑA, 2019, p. 86).

¹⁵ Entre estos casos, cabe destacar el Plan de Acción Territorial de la Infraestructura Verde del Litoral de la Comunidad Valenciana (PATIVEL), cuyo objetivo principal es proteger el espacio no ocupado del litoral mediante determinaciones que afectan a suelos adyacentes a la costa (VERA-REBOLLO & al., 2019). No obstante, está en proceso un cambio del marco normativo para favorecer una mayor permisividad y flexibilidad en la ocupación de este espacio.



FIG. 10 / Imagen de la propuesta de ordenación del Plan Parcial “Ensanche de Levante” de Benidorm, un sector de suelo urbanizable por desarrollar, previsto en el PGMOU de 1990

Fuente: Ayuntamiento de Benidorm, benidorm.org

3. Nuevas dinámicas y paradigmas en la transformación turística de la franja litoral: entre la renovación y la persistencia del crecimiento

En España, el proceso de diversificación territorial del turismo es una realidad, por el efecto de nuevas modalidades asociadas al concepto de turismo de interior, como atestiguan las cifras de oferta y demanda (LÓPEZ PALOMEQUE & al., 2022). Pero el litoral sigue concentrando la mayor parte del sistema turístico del país, implantado en la franja mediterránea y archipiélagos, como hecho inherente a la prevalencia del modelo de sol y playa, desde el despegue del turismo de masas, seis décadas atrás. La cuestión ahora es que, superada la recesión derivada de la crisis de 2008 y el paréntesis de la pandemia, estos destinos tienden a reactivar su crecimiento, como objetivo finalista de sus políticas locales y regionales. Así pues, vuelven a crecer tanto los destinos de especialización hotelera como los centrados en la vertiente residencial. De hecho, la misma diversificación del producto convencional de sol y playa, cada vez más especializado, contribuye a impulsar crecimientos, tanto de la oferta hotelera como residencial (viviendas y apartamentos), a lo que se suma el efecto de las medidas de reactivación, tras la crisis sanitaria, en tanto están contribuyendo a reimpulsar los destinos consolidados.

Es así como las políticas de renovación acaban sentando las bases para nuevos impulsos del proceso urbanizador, en ocasiones recuperando planes que estaban aletargados desde hace décadas¹⁶.

3.1. La reinvención de los destinos costeros maduros: evidencias y contradicciones

La capacidad de pervivencia y revitalización de los destinos maduros supone un proceso de reinvención (ANTÓN & al., 2007, p. 188), entendido como reacción y adaptación ante un nuevo contexto en el turismo que impulsa a acometer la renovación y cualificación de áreas turísticas.

¹⁶ Puede servir como ejemplo Benidorm, destino turístico paradigmático, que va a aprobar definitivamente el desarrollo del plan parcial 'Ensanche de Levante', el de más superficie del municipio, ya que afecta a más de medio millón de metros cuadrados, que llevaba más de dos décadas paralizado. La iniciativa de los propietarios del suelo, a través de su constitución en agrupación urbanística, supondrá destinar en total un 65% del suelo para equipamientos públicos y zonas verdes y el 35% para la edificación de 780 viviendas residenciales y 1500 viviendas turísticas, así como 20 establecimientos hoteleros. El sector seguirá el modelo vertical propio de esta ociurbe, con edificios de 20 plantas de altura mínima (FIG. 10).

En este sentido, entre las líneas que centran las acciones en destinos litorales, una muy habitual se concreta en la revalorización de la identidad del paisaje y del lugar, a partir de la propia base de recursos naturales, paisajísticos y elementos patrimoniales y culturales, considerando la importancia del proyecto paisajístico tanto en la mejora de la imagen urbana de las áreas consolidadas como en los planes de gestión ambiental.

Otra línea consiste en acciones para especializar la oferta turística, a través de nuevos productos. Es decir, la singularización del destino mediante la creación de otros productos (ANTÓN, 2004, p. 320) ya que la misma segmentación y diversificación de la demanda obliga a orientar los esfuerzos hacia nuevas modalidades de consumo de turismo y ocio: turismo deportivo, congresos y convenciones, salud y *wellness*, entre otros productos de éxito.

A estas líneas de trabajo para las áreas turísticas, se añade una orientación que consiste en promover la reconversión del espacio turístico en ciudad, sobre todo cuando se trata de áreas con acusada especialización residencial, es decir que concentran la parte más sustancial de su oferta en viviendas y apartamentos y, por ende, son lugares marcados por la dinámica inmobiliaria, por lo que pueden evolucionar hacia estructuras funcionales urbanas. Por tanto, una vía de trabajo que supone la transformación del artefacto urbanizado en ciudad y que ya había sido indicada como uno de los escenarios para destinos maduros (ROVIRA-SOTO, 2008). Algo que puede verse facilitado por la desmovilización laboral (*nómadas digitales*) y la nueva movilidad a escala global (ROSA, 2013), favorecida por el atractivo del clima, el estilo de vida propio de ciudades medias mediterráneas, las infraestructuras y servicios con que cuentan y su propio parque inmobiliario, como recursos sobre los que reorganizar un modelo de ciudad innovador y diversificado y con calidad de vida (LÓPEZ PALOMEQUE & al., 2022). Se ha señalado al respecto que una vía de trabajo interesante para algunos destinos, dominados por la dinámica inmobiliaria, vendría desde su reconversión de “*economías inmobiliarias a economías de residencialidad*” (ALEDO & al., 2020). Esta orientación supondría un incremento del atractivo de la ciudad, tanto para su competitividad como destino turístico, como para fomentar una residencialización permanente más allá de la vinculada a población jubilada noreuropea (HUETE, 2009), que ya ocurre desde hace años en numerosos municipios de la costa mediterránea.

La evolución de lugares turísticos a estructuras residenciales permanentes suele ir asociada a la capacidad de explorar vías para la transición hacia otras actividades productivas que complementen la actual monoespecialización de los destinos turísticos mediterráneos. Así, se habla de apoyar su capacidad como centros de innovación digital y atracción de talento y creatividad, para lo que se cuenta con el apoyo de algunas administraciones públicas a la hora de crear un entorno propicio para atraer empresas tecnológicas, como parte de un proceso de diversificación y cambio del modelo productivo actual.

Además de estas posibles nuevas orientaciones, el debate para los destinos turísticos costeros (LÓPEZ PALOMEQUE & al., 2022) se centra ahora entre, por un lado, la persistencia del modelo basado en el crecimiento continuado y, por otro, las vías alternativas en torno al denominado poscrecimiento (NAVARRO & al. 2020), lo que supone la necesidad de abandonar la idea del incremento de la oferta, en sus distintas manifestaciones, para dar paso a una etapa centrada en la calidad de vida de la población residente y turista y en la gestión y recuperación ambiental y territorial, contando además con la digitalización y el enfoque *Destinos Turísticos Inteligentes* (DTI), del que forma parte la sostenibilidad como uno de sus pilares esenciales.

En la línea más crítica con el crecimiento aparecen las denominadas alternativas decrecientistas, fundamentadas en el agotamiento del modelo de turismo global basado en el crecimiento como objetivo (FLETCHER, 2019), por lo que plantean el decrecimiento turístico, el estado estacionario o la prosperidad sin crecimiento. Un enfoque que trata de aportar soluciones para un turismo más sostenible que supongan algo más que medidas paliativas (BLANCO-ROMERO & al., 2020, p. 11), señalando nuevas formas de gestión y planificación de la industria turística y los territorios implicados, donde el sector público debería actuar como motor de cambio social, considerando que las herramientas propias del turismo sostenible se muestran insuficientes, al haberse orientado a que los resultados económicos compensen los conflictos sociales y ambientales (THIEL & NAVARRO, 2018).

No obstante, la realidad en el corto plazo es otra y todos los indicadores apuntan a la reactivación del crecimiento, en la vertiente inmobiliaria, como se ha demostrado en el punto 2, además de inversiones orientadas a la construcción o rehabilitación de establecimientos

hoteleros, por parte de grupos y cadenas, especializados en segmentos de clientela de alto poder adquisitivo. Por tanto, estrategias del capital turístico relacionadas con las expectativas puestas en la reactivación de la demanda, sustentadas en nuevos enfoques de consumo. Incluso se advierte cómo la administración trata de hacer más flexibles los trámites y procesos de intervención en el territorio, como ya se observa en algunas comunidades autónomas (PALOMO & al., 2020)¹⁷

A este respecto, en el marco de la planificación turística en España (IVARS & VERA, 2019), el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia del Gobierno de España, financiado con fondos europeos *Next Generation*, ha supuesto la aprobación de la Estrategia de Turismo Sostenible de España, ESTD, 2030, dentro de la cual se elaboran los Planes de Sostenibilidad Turística en Destinos, PSTD, como instrumento de apoyo a la inversión en "actuaciones de impulso, adecuación y mejora de los destinos turísticos con el fin de aumentar su sostenibilidad" (GOBIERNO DE ESPAÑA, 2022). Estos PSTD se concretan y gestionan desde la escala local (se distinguen destinos turísticos de sol y playa, destinos rurales y destinos urbanos, con subcategorías). Pero la cuestión es que los PSTD interactúan con otras normas, así como con otros instrumentos de planificación de la actividad económica, del territorio o del urbanismo, y este es precisamente uno de los aspectos críticos de dichos planes ya que, a partir del análisis de algunas experiencias, no se percibe la necesaria coordinación entre instrumentos y políticas (CAPDEPÓN & al., 2024). Sin duda, las medidas de recuperación deberían venir acompañadas de mecanismos de coordinación eficiente entre diferentes políticas e instrumentos de intervención, considerando que la renovación de destinos no puede

¹⁷ Como ejemplo, el reciente Decreto Ley 7/2024, de 9 de julio, del Consell de la Generalitat Valenciana, de simplificación administrativa, también conocido como Plan Simplifica, que, entre otros aspectos orientados a simplificar la tramitación y atraer la inversión, modifica la Ley de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje (LOTUP) impulsada en 2014 y reformada en 2021, en tanto señala que hay modificaciones urbanísticas en materias concretas que "han de ser puestas en marcha de forma urgente" e introduce la modificación de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV) en las directrices que inciden en el planeamiento urbanístico y que están vigentes desde 2011. Entre otras cuestiones, permite "en suelos no urbanizables del litoral usos terciarios, públicos o privados, vinculados a la acampada al aire libre o a los deportes y actividades náuticas" (GENERALITAT VALENCIANA, 2024). Entre los numerosos efectos previsibles, la reducción del límite para la construcción de terciario en la costa, desde el límite interior de la ribera del mar, no parece tener en cuenta los posibles efectos del incremento del nivel del mar.

materializarse desde enfoques sectoriales, sino que precisa una visión integral: urbanismo, turismo, medio ambiente, infraestructuras, patrimonio, etc.

De este modo, resulta evidente la necesidad de relacionar planes territoriales, urbanísticos y turísticos, puesto que el turismo "no puede concebirse como una política sectorial disociada del territorio, habida cuenta de su condición de recurso básico para la sostenibilidad y la competitividad de los destinos turísticos." (IVARS, 2016, p. 110). En suma, no tiene sentido seguir el turismo de otras políticas territoriales y sectoriales (MONTESERÍN & al, 2022).

3.2. La necesidad de un planeamiento regenerativo

El planeamiento urbanístico ha sido sin duda el mecanismo habitual-a veces el único- para organizar el crecimiento urbano-turístico en el territorio. De hecho, los *planes generales de ordenación urbana* han sido determinantes para la definición de los modelos turísticos y, por ende, explican la configuración de los destinos y áreas turísticas.

Un cambio de paradigma y la consiguiente reflexión conceptual aplicada al futuro de los destinos masivos de sol y playa, en áreas consolidadas, aparece en algunos instrumentos de planificación, desde hace ya dos décadas. Pero son escasos los planes que aplican nuevos criterios, tales como la necesidad de considerar los límites del proceso urbanizador y la calidad del entorno natural y urbano del turismo. No obstante, en aras del propio futuro del turismo, se va imponiendo la idea de renovar y cualificar las áreas turísticas. Estas acciones de renovación de destinos se han interpretado también como mejoras orientadas a aportar una nueva rentabilidad a la inversión (BLANCO-ROMERO & al., 2020), como evidencia el hecho de que las políticas de reconversión de destinos sean demandadas por el ámbito empresarial¹⁸.

La cuestión es que hay razones económicas, ambientales y sociales para primar la recuperación de las áreas turísticas consolidadas, mediante

¹⁸ EXCELTUR, el principal lobby turístico español, planteo ya hace años un cambio de paradigma en el modelo de gestión de los destinos turísticos del litoral y las islas, a través de lo que denominó Proyectos de Reconversión Integral de Destinos Turísticos, los PRIDET (EXCELTUR). En 2024, esta misma organización acaba de presentar un *Manifiesto por un turismo con propósito, responsable, inclusivo y regenerativo*.



FIG.11 / Actuaciones para la regeneración integral del núcleo costero de Casares emplazado en la Costa del Sol Occidental (Málaga).

Fuente: Territorio y Ciudad SLP.

acciones de regeneración del tejido urbano existente, frente a la pretensión de generar nuevos crecimientos. En este mismo sentido, en algunos marcos normativos se pone de relieve la necesidad de gestionar y controlar el modelo de asentamientos dispersos, de baja densidad, tan característico de numerosos destinos turísticos del arco mediterráneo, un modelo que resulta inefficiente económica y ambientalmente, además de haber contribuido a situaciones de segregación social.

En este contexto, cabe también señalar acciones, a escala regional y local, orientadas hacia un cambio cualitativo, fundamentado en la gestión territorial y ambiental, mediante la aprobación de instrumentos normativos que tratan de contener el crecimiento, o que establecen estándares para la oferta turística y renovación de áreas saturadas, como ocurre en Canarias con la normativa autonómica formulada en sus Directrices de Ordenación del Territorio¹⁹. Otro caso paradigmático de sos-

tenibilidad territorial y desarrollo socioeconómico, desde hace décadas, es el de la isla de Menorca, cuyo Plan Territorial Insular (PTI), aprobado en 2003, ha sido vinculante para los instrumentos de planificación urbanística de los ocho municipios de la isla. Entre otros aspectos que llevan a considerar el PIT como referente para la sostenibilidad, cabe destacar la protección de la legalidad urbanística en suelo rústico y la incorporación de un sistema de indicadores de seguimiento del plan con el

Lanzarote (1991), concebido como instrumento de ordenación integral del territorio insular, basado en la capacidad de carga y la calidad del entorno ambiental.

En el caso de Baleares, a mediados de los años noventa aparecen las Directrices de Ordenación Territorial de Baleares, como estrategia, a escala autonómica, para reorientar el modelo turístico hacia la sostenibilidad y competitividad. Esta misma comunidad autónoma aprobó el Decreto ley 3/2022, de 11 de febrero, de medidas urgentes para la sostenibilidad y circularidad del turismo, que además de incorporar medidas de economía circular, contempla una suspensión temporal de nuevas plazas turísticas. Además, en 2024, el gobierno regional ha decidido acometer medidas de decrecimiento para frenar la saturación, por lo que se reducirán 18 000 plazas de las 430000 que hay actualmente.

¹⁹ Una experiencia pionera de contención del crecimiento, a través de un instrumento normativo, fue el Plan Insular de



FIG.12 / Tramo de costa del plan director del Parc Agrari de Peixets (Alboraya, València). Equipo redactor: Projar-CERCLE.

Fuente: CERCLE Territorio, Paisaje y Arquitectura.

objetivo de analizar la evolución de los aspectos de carácter territorial, económico y social de la isla, en el marco de la declaración de Menorca como Reserva de Biosfera. En 2018 se inició la revisión y el nuevo PIT fue aprobado en 2023, continuando en la línea de compromiso con la sostenibilidad y la resiliencia local.

Por lo demás, la regeneración de áreas turísticas costeras y su planificación, debe incluir necesariamente contenidos respecto a la movilidad sostenible, el papel del espacio público, la mejora de los equipamientos y la calidad ambiental, a través de herramientas como la definición de la infraestructura verde del territorio, entendida como condicionante para la planificación territorial y urbana. Mientras que, en algunos espacios, el cambio de paradigma supone llegar a la desclasificación de suelos urbanizables e incluso requiere acciones de renaturalización, aplicada a casos como la ribera del mar y los ecosistemas asociados, como ocurre en tramos costeros en proceso de regresión, para los que se debe acometer la restauración de dunas y humedales, como paisajes excepcionales a valorizar.

3.3. Adaptación de los espacios turísticos a los efectos del calentamiento global

Una de las claves para el futuro de los espacios turísticos del litoral es la incorporación del cambio climático y sus extremos atmosféricos en los procesos de planificación urbana y ordenación del territorio. De este modo, hay una

vertiente de adaptación (OLCINA & VERA-REBOLLO, 2016), como actitud de resiliencia, ante efectos previsibles como la pérdida de confort climático, especialmente en las regiones del litoral mediterráneo, el incremento de las temperaturas y, especialmente, aumento significativo de las mínimas, tendencia al alza de las precipitaciones intensas y una mayor irregularidad pluviométrica. Por tanto, mayor frecuencia de fenómenos extremos y nivel de riesgo, especialmente en las áreas más pobladas y turísticas. Y, aunque se señala que de los efectos del cambio climático también derivan oportunidades para la dinámica de los destinos turísticos, tales como la ampliación de la temporada turística hacia primavera y otoño, con los consiguientes efectos en la ocupación y frecuentación, también es previsible el impacto negativo de las elevadas temperaturas estivales y sus consecuencias en la distribución de flujos turísticos.

Ante este tipo de efectos, se trata de incorporar medidas para prever consecuencias del cambio climático y extremos atmosféricos en el diseño de los espacios urbano-turísticos, por lo que resultan necesarias acciones en aspectos como la protección del frente costero, con especial énfasis en la defensa del dominio público y ecosistemas asociados, mediante estrategias de adaptación a lo que señalan los modelos climáticos en cuestiones críticas como el incremento del nivel del mar. En este caso, a partir del análisis de datos de mareógrafos, con mediciones desde hace décadas, junto con los obtenidos por satélites, el Instituto Español de Oceanografía (IEO-CSIC) y el Instituto Mediterráneo de Estudios Avanzados (IMEDEA)

han analizado los cambios en el nivel medio global del mar y permiten constatar, a escala más concreta, la aceleración del ritmo al que sube el nivel del mar en la península ibérica, Canarias y Baleares. Según este trabajo (VARGAS-YÁÑEZ & al., 2023), el ritmo de incremento del nivel del mar se acelera y, entre los factores incidentes, se señala el calentamiento de las aguas marinas y el efecto del deshielo de los glaciares. En suma, la subida del mar pone de manifiesto la amenaza que representa el cambio climático en las costas, por sus efectos en el retroceso de la línea de ribera y pérdida de playas, además del impacto de los temporales sobre construcciones e infraestructuras costeras. Por tanto, es evidente la necesidad de aplicar estrategias adaptativas en cuanto a la ocupación de este espacio.

Otras medidas de adaptación, ante los efectos del cambio climático, se deben centrar en evitar la formación de pantallas de edificación en primera línea de mar, en tanto ese tipo de barreras altera las condiciones climáticas a nivel local, al frenar la influencia de las brisas marítimas y su efecto en el confort climático. Del mismo modo que es preciso apostar por parques inundables y tanques de tormenta en áreas turísticas adyacentes a la costa, para aprovechar el agua de lluvia.

Por lo demás, en el diseño de los espacios turístico-residenciales, será fundamental el incremento de áreas verdes y espacios de sombra en áreas peatonales, la movilidad sostenible, y la eficiencia energética en edificios, así como sistemas de ahorro de agua y de drenaje sostenible. En su conjunto, son cuestiones que se deben incorporar en las herramientas de planificación, como los planes de ordenación del territorio, planeamiento urbanístico, planes de adaptación al cambio climático, a escala local y regional, y en las ordenanzas municipales.

4. Conclusiones

Resultan evidentes las contradicciones entre el crecimiento, como objetivo que prevalece en la mayor parte de destinos y áreas turísticas, frente a las nuevas orientaciones. Más que la deseable vuelta al territorio se podría hablar de la exacerbación del modelo que arrastra desde hace décadas. Pocas veces se advierten acciones en un sentido más sostenible y basado en postulados poscrecentistas. De hecho, tendencias como la valoración de la identidad del territorio, la singularización de destinos o la recualificación, suponen un cambio de rumbo, pero no dejan de ser la adaptación del sistema

implantado ante nuevas circunstancias. Así, el futuro de la ciudad de ocio se dirime entre el discurso de la competitividad de destinos y la necesidad de responder a nuevos retos, como los avances tecnológicos, la sostenibilidad de los modelos de implantación y los efectos del cambio climático.

Ante la situación actual, se insiste en la necesidad de una ordenación del territorio racional que promueva un consumo moderado del suelo y fomente la preservación del patrimonio cultural y natural existente. Para ello, se requiere la implementación de estrategias que reorienten el planeamiento urbanístico hacia la configuración de ciudades habitables, socialmente cohesivas, policéntricas y multifuncionales, priorizando el reciclaje de los tejidos urbanos obsoletos, el aprovechamiento de los "vacíos urbanos" existentes, la regeneración integral de espacios urbanos vulnerables y la densificación de la periferia de baja densidad. Al tiempo, hay que incitar el reacoplamiento de la ciudad a su matriz biofísica y, para ello, resulta capital restituir a su condición original de suelo rural todo aquel suelo urbanizable que atienda a una condición claramente especulativa por exceder de las demandas reales de crecimiento urbanístico desactivando, así, la amenaza latente a esta suerte de «urbanismo durmiente que, en cualquier momento, puede saltar a la realidad» (GAJA, 2016, p. 58).

El futuro del turismo pasa por la sostenibilidad como referencia de las políticas públicas en materia de territorio y urbanismo. Por tanto, es esencial orientar los instrumentos de planificación hacia postulados regenerativos.

5. Bibliografía

- ALEDO, A. & ORTIZ, G. & AZNAR-CRESPO, P. & MAÑAS, J.M. & JIMENO, I. & CLIMENT-GIL, E. (2020): Vulnerabilidad social y el modelo turístico-residencial español: escenarios frente a la crisis de la covid-19. Barcelona, *Alba Sud*, en línea: <http://www.albasud.org/noticia/es/1202/vulnerabilidad-social-y-el-modelo-turistico-residencial-espanol-escenarios-frente-a-la-crisis-de-la-covid-19> (consulta: 10/9/2020).
- ANTÓN CLAVÉ, S. (2004): De los procesos de diversificación y cualificación a los productos turísticos emergentes. Cambios y oportunidades en la dinámica reciente del turismo litoral. *Papeles de Economía Española*, 102, pp. 316-333.
- ANTÓN CLAVÉ, S. & FERNÁNDEZ, A. & GONZÁLEZ, F. (2007): Los lugares turísticos. En S. ANTON & F. GONZÁLEZ, *A propósito del turismo. La construcción social del espacio turístico* (pp. 103-206). Barcelona, Editorial UOC.

- AYUNTAMIENTO DE TORREVIEJA Y UNIVERSIDAD DE ALICANTE (2021): EnClaveTurística. Estrategia de desarrollo turístico de Torrevieja <https://estrategia.turismode-torrevieja.com/> (consulta 11/07/2024)
- BLANCO ROMERO, A. & PONS, X. & BLÁZQUEZ SALOM, M. & NAVALÓN, R. & TROITIÑO, L. (2020): La sostenibilidad turística a debate. En A. BLANCO ROMERO et al. (Eds.) *Sostenibilidad turística: overtourism vs. undertourism* (pp.11-20). Mon. Soc. Hist. Nat. Balears, vol 31.
- CAPDEPÓN FRÍAS, M. & DURÁ ALEMAÑ, C.J. & VERA REBOLLO, J. F. (2024): Análisis de relaciones entre planes de sostenibilidad turística en destinos y áreas naturales protegidas en España. Una revisión de experiencias. En A. FERRANDIS, C. ZORNOZA y J.V. SÁNCHEZ (Eds.), *Repensando los destinos turísticos en tiempos de cambio global* (pp. 139-156). València, Publicacions de la Universitat de València <https://doi.org/10.7203/PUV-OA-737-9>
- DE ANDRÉS, M & BARRAGÁN, J.M. (2016): *Estudio del litoral español como un sistema socioecológico. Importancia de las áreas urbanas para la gestión integrada de áreas litorales*. En: II Congreso Ibero Americano de Gestión Integrada de Áreas Litorales. Florianópolis. Brasil.
- DÍAZ AMEÑEIRO, P. (2013): Transformación y urbanización del frente costero español. En R. Pié & C. Rosa, Turismo líquido pp. 190-203. Barcelona, Institut Hábitat Turismo Territorio, Universitat Politècnica de Catalunya y Universidad de Málaga.
- EXCELTUR (S.A.): *Plan Renove De Destinos Turísticos Españoles*. Documento De Bases. Madrid, Exceltur, 91 Pp.: <https://www.exceltur.org/wp-content/uploads/2014/10/PLAN-RENOVE-DESTINOS-TUR%C3%8DSTICOS-ESPA%C3%91OLES.pdf> (consulta 23/12/2024)
- FLETCHER, R. (2019): Neoliberalismo y turismo. En E. CAÑADA & I. MURRAY (Eds.): *Turistificación global. Perspectivas críticas en turismo* (pp. 37-52). Barcelona, Icaria.
- FONT, A (2011): La práctica del planeamiento urbanístico. En L. MOYA (Coord.): *La práctica del urbanismo*. Madrid, Editorial Síntesis.
- GAJA, F (2016): Al salir del túnel. Superar el modelo hiperconstructor. En D. BRANDIS & I. DEL RÍO, & G. MORALES (Coords.), *Estudios de Geografía Urbana en tiempos de crisis. Territorios inconclusos y sociedades rotas en España* (pp. 49-62). Madrid, Biblioteca Nueva.
- GENERALITAT VALENCIANA (2021): Plan de Acción Territorial de la Comarca de la Vega Baja del Segura. Memoria de Información: sistema de asentamientos. Consellería de Medio Ambiente, Infraestructuras y Territorio. Disponible en: <https://mediambient.gva.es/es/web/planificacion-territorial-e-infraestructura-verde/plat-vega-baixa> (Consulta 01/07/2024)
- GENERALITAT VALENCIANA (2024): Plan Simplifica. Valencia, Dirección General de Simplificación Administrativa https://presidencia.gva.es/documents/376365362/382999610/PlanSimplifica_Espa%C3%B1ol.pdf/46cf7917-7227-9c52-ce78-c26cf2a6e08d?t=1718006176760 (consulta 23/12/2024)
- GOBIERNO DE ESPAÑA (2019): *Agenda Urbana Española 2019*. Madrid, Ministerio de Fomento.
- GOBIERNO DE ESPAÑA (2022): Estrategia de Sostenibilidad Turística en Destinos, Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Madrid, Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, 46 pp.
- GOBIERNO DE ESPAÑA (2024): Sistema de Información Urbana, SIU. Madrid, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana <https://mapas.fomento.gob.es/VisorSIU/> (consulta 26/12/2024)
- GÓRGOLAS, P. (2017): La planificación territorial de ámbito subregional en el litoral andaluz: de la «condecdendencia» con el planeamiento general en vigor a la «adulteración» del modelo de ciudad regulado en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía". *Práctica urbanística*, 147, Editorial Wolters Kluwer, pp. 1-19.
- GÓRGOLAS, P. (2020): *El urbanismo en el litoral andaluz tras la última burbuja inmobiliaria. Cambio de ciclo o reincidencia*. Valencia, Tirant Humanidades, Crónica/Geografía.
- GÓRGOLAS, P. (2023): La ordenación del sistema de asentamientos a escala supramunicipal: la dialéctica entre planificación subregional y planeamiento municipal. En P. GÓRGOLAS & V. SÁINZ (Eds.), *La Planificación Territorial de ámbito Subregional* (pp. 32-59). Cádiz, Aula de Formación y Cultura. Colegio Oficial de Arquitectos de Cádiz.
- HERNÁNDEZ-AJA, A & GONZÁLEZ-GARCÍA, I. (2023): En defensa del planeamiento como proyecto colectivo frente a los retos actuales de transición eco-social. *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, Vol. LV, nº 217, pp. 635-648. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/98342>
- HUETE NIEVES, R. (2009): *Turistas que llegan para quedarse. Una explicación sociológica sobre la movilidad residencial*. Alicante, Publicaciones de la Universidad de Alicante.
- INSTITUT CARTOGRAFÍC VALENCIÀ (2024): Inventario de suelo urbano y urbanizable (SU-SUZ) en la Comunitat Valenciana. Generalitat Valenciana, Dades obertes: <https://dadesobertes.gva.es/dataset/inventario-de-suelo-urbano-y-urbanizable-su-suz-en-la-comunitat-valenciana> (consulta 7/7/2024)
- INE (2024): Proyección de Hogares años 2024-2039. Instituto Nacional de Estadística. Nota de prensa. Disponible en: <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/PROH20242039.htm> (consulta 27/06/2024)
- IVARS-BAIDAL, J.A. (2016): Políticas, programas y planes de ordenación territorial del turismo. En M. SIMANCAS (Coord.), *La planificación y gestión territorial del turismo* (pp.85-114). Madrid, Síntesis.
- IVARS-BAIDAL, J.A., & VERA-REBOLLO, J.F. (2019): Planificación turística en España. De los paradigmas tradicionales a los nuevos enfoques: planificación turística inteligente. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 82, pp. 1-31. http://dx.doi.org/10.21138/bage_2765
- JUNTA DE ANDALUCIA (2022): Planeamiento general adaptados a POTA LOUA: https://cdn.juntadeandalucia.es/sites/default/files/inline-files/2023/04/planeamiento_adaptado_loua_2022.pdf (consulta 7/7/2024)
- LÓPEZ, I. & RODRÍGUEZ, E. (2010): *Fin de Ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid, Traficantes de Sueños.

- LÓPEZ PALOMEQUE, F. & VERA-REBOLLO, J.F. & DELGADO TORRES, A. & IVARS-BAIDAL J. A. (2022): *El turismo, ¿fin de época? Desafíos de España como destino turístico en un nuevo escenario*. València, Publicacions de la Universitat de València, Colección Desarrollo Territorial.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA (2024): Atlas Digital de las Áreas Urbanas. Madrid, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana: <https://atlasau.mitma.gob.es/#c=home> (consulta 23/12/2024)
- MONTESERÍN, O. & BAÑOS, C. & FERRERES, J.B. & VERA-REBOLLO, J.F. (2022): La planificación de espacios turísticos. En J. FARINÓS & J. OLICINA (Eds): *Ordenación del territorio y medio ambiente* (pp. 409-437). Valencia, Tirant Humanidades.
- NAVARRO JURADO, E. & ROMERO PADILLA, Y. & ROMERO MARTÍNEZ, J.M. (2020): Destinos turísticos litorales en España: Crecimiento, reacción social y post-crecimiento. El caso de la Costa del Sol-Málaga (pp. 43-56). En A. BLANCO ROMERO & al., *Sostenibilidad turística: overtourism vs. under-tourism*, Mon. Soc. Hist. Nat. Balears, 2020, vol. 31.
- NAVARRO, E. & THIEL, D. & ROMERO, Y. (2015): Periferias del placer: cuando turismo se convierte en desarrollo inmobiliario-turístico. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 67, pp. 275-302. <https://doi.org/10.21138/bage.1826>
- OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA (2016): COSTA16. Cambios de ocupación de suelo en la costa.
- OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA (2020): "Aumento de las temperaturas por ciudades en España. 1893-2010". Nota de prensa. Disponible en: <https://www.observatoriosostenibilidad.org/informes/aumento-temperaturas-por-ciudades-2021/> (consulta 27/06/2024)
- OLCINA, J. & VERA-REBOLLO, J.F. (2016): Adaptación del sector turístico al cambio climático en España. Importancia de las acciones a escala local y en empresas turísticas. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense de Madrid*, 36 (2), pp. 321-349. <https://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/view/53588#:~:text=DOI%3A-,https%3A//doi.org/10.5209/AGUC.53588,-Palabras%20clave%3A>
- PALOMO, G. & NAVARRO, E. & CEREZO, A. & TORRES BERNIER, E. (2020): «Turismo poscoronavirus: ¿una oportunidad para el poscrecimiento?». En M. SIMANCAS & R. HERNÁNDEZ & N. PADRÓN FUMERO (Coords.), *Turismo pos-covid-19. Reflexiones, retos y oportunidades* (pp. 161-174). La Laguna, Cátedra de Turismo Caja Canarias- Asohotel, Universidad de La Laguna.
- PIÉ, R. (2013): Las arquitecturas del turismo: las piezas mínimas. En R. Pié & C. Rosa, *Turismo líquido* (pp. 14-37). Barcelona, Instituto Hábitat Turismo Territorio, Universitat Politècnica de Catalunya y Universidad de Málaga.
- PIÉ, R. & ROSA, C. (2013): Un turismo sin arquitectura o una arquitectura sin argumento. En R. Pié & C. Rosa, *Turismo líquido* (pp. 6-11). Barcelona, Instituto Hábitat Turismo Territorio, Universitat Politècnica de Catalunya y Universidad de Málaga,
- PUNTÍ, J. (2012): "Arqueología del futuro". En J. SCHULZ-DORNBURG (ed.), *Ruinas modernas. Una topografía del lucro* (pp. 117-119). Barcelona, Ambit. Servicios Editoriales, colección Palabra y Paisaje.
- REQUEJO LIBERAL, J. (2008): ¿Por qué lo llaman turismo cuando quieren decir promoción inmobiliaria? En M.A. TROTINO, J.S. GARCÍA & M. GARCÍA, *Destinos Turísticos. Viejos Problemas, ¿Nuevas Soluciones?* (Pp. 653-662). X Coloquio De Geografía Del Turismo, Ocio Y Recreación. Cuenca, Age.
- ROCH, F. (2001): Hegemonía inmobiliaria y desregulación urbanística. El declive del Plan creador. *Urban*, 6, pp. 6-14.
- ROSA, C. (2013): El turismo como futuro: la ciudad del ocio. En R. Pié & C. Rosa (Eds.), *Turismo líquido* (pp. 38-49). Barcelona, Instituto Hábitat Turismo Territorio, Universitat Politècnica de Catalunya / Universidad de Málaga.
- ROVIRA SOTO, M. T. (2008): Consideraciones metodológicas para el estudio de los nuevos procesos territoriales y turísticos en destinos litorales consolidados. En J. A. IVARS & J. F. VERA-REBOLLO (Eds.), *Espacios turísticos. Mercantilización, paisaje e identidad* (pp. 183-192). Alicante, Universidad de Alicante.
- THIEL ELLUL, D. & NAVARRO, E. (2018): *Medición y análisis de la sostenibilidad: Indicadores sintéticos a través de métodos multicriterio y su relación con el turismo en el litoral de Andalucía*. Madrid, Síntesis.
- VARGAS-YÁÑEZ, M. & TEL, E. & MARCOS, M. & MOYA, F. & BALLESTEROS, E. & ALONSO, C. & GARCÍA-MARTÍNEZ, M.C. (2023): Factors Contributing to the Long-Term Sea Level Trends in the Iberian Peninsula and the Balearic and Canary Islands. *Geosciences*, 13, 160. <https://doi.org/10.3390/geosciences13060160>
- VERA-REBOLLO, J.F. & OLCINA, J. & SÁINZ-PARDO TRUJILLO, A. (2019): La incorporación de la infraestructura verde en la ordenación territorial. El plan de acción territorial de la infraestructura verde del litoral de la Comunidad Valenciana, PATIVEL. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 51 (201), pp. 467-490. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/77538>
- VILLAR, A. (2013): La mercantilización del paisaje litoral del mediterráneo andaluz: el caso paradigmático de la Costa del Sol y los campos de golf. *Revista de Estudios Regionales*, 96, pp. 215-242. <http://www.revistaestudiosregionales.com/documentos/articulos/pdf1209.pdf>
- VINUESA, J. (2013): *El festín de la vivienda. Auge y caída del negocio inmobiliario en España*. Madrid, Díaz & Pons.