

# La regulación del crecimiento urbanístico en el litoral mediterráneo español

Onofre RULLAN

Catedrático de Análisis Geográfico Regional de la Universidad de las Islas Baleares

**RESUMEN:** las medidas urbanísticas y territoriales que han sido aprobadas por las diferentes administraciones españolas, desde la misma conformación del derecho urbanístico español, se han dirigido preferentemente a asumir, ordenar, fomentar y, en algunos pocos casos, a contener/detener el crecimiento urbanístico. No obstante, desde principios del siglo XXI y coincidiendo con las mayores puntas de consumo de suelo observadas en España, en las comunidades autónomas mediterráneas se han empezado a implementar medidas de contención del crecimiento urbanístico de nuevo signo. Estas medidas de nueva generación afectan, en mayor o menor grado según los casos, a las posibilidades de clasificación de suelo urbanizable por parte de los ayuntamientos, una posibilidad que, hasta entonces, era prácticamente ilimitada. Las administraciones locales podían proponer a sus respectivos gobiernos provinciales o autonómicos clasificar como urbanizable, fuera de ámbitos expresamente protegidos, todos los terrenos que consideraran sin apenas limitación, eran plenamente soberanos para declarar aptos para ser urbanizados todos los suelos no protegidos expresamente que quisieran, pues la clasificación de urbanizable, contrariamente a lo que acontece con el urbano, era, y en algunas comunidades todavía es, una decisión facultativa municipal. Ahora, en algunas comunidades autónomas mediterráneas se han puesto algunos límites a esta discrecionalidad que el presente trabajo analiza.

**DESCRIPTORES:** Crecimiento urbanístico. Litoral mediterráneo español. Contención del crecimiento. Mediterráneo.

## 1. El tsunami urbanizador español

En los últimos años se ha popularizado la expresión «tsunami urbanizador»<sup>1</sup> como metáfora del desaforado ritmo de urbanización y edificación que se constata en Espa-

ña desde la segunda mitad de la década de 1990 hasta el brusco freno de tal actividad sobreenvenido a partir de 2007. El incremento de la velocidad de urbanización se ha podido documentar con carácter sincrónico para toda la Unión Europea gracias a los resultados del proyecto Corine-Land Cover que, para Espa-

Recibido: 09.12.2010; revisado: 04.05.2011  
e-mail: orullan@uib.es

La investigación que da lugar a este artículo se financia con el proyecto de investigación titulado «La Geoeconomía y la Geopolítica turística. Análisis de la glocalización turística balear, implicaciones socioambientales»

(CSO2009-08400) del Plan Nacional de I+D+I del Ministerio de Ciencia e Innovación.

El autor quiere agradecer los comentarios de los evaluadores anónimos para la mejora del artículo.

<sup>1</sup> Sobre el origen de la expresión véase GAJA (2008: nota 1).

ña, han sido dados a conocer por el Observatorio de Sostenibilidad de España (OSE). El estudio aporta datos de ocupación del suelo entre 1987 y 2000, así como algunas estimaciones para 2005. En 1987 eran 7.276 los km<sup>2</sup> artificializados por la urbanización y las infraestructuras, en 2000 se habían alcanzado los 8.980, mientras que la estimación para 2005 era de 10.363 (OSE, 2006). La artificialización del suelo se habría incrementado en 18 años (de 1987 a 2005) en 3.087 km<sup>2</sup>, un 42%<sup>2</sup>, una superficie cercana a la de la isla de Mallorca.

La expansión de la urbanización se ha focalizado fundamentalmente en dos localizaciones, por un lado, en torno a Madrid y, por otro, en la franja costera mediterránea. Sobresale, en este último ámbito, la zona valenciano-murciana (ver Fig. 1).

La explicación del mapa debe buscarse en un móvil principal: la acumulación por desposesión

vía especulación urbanística, si bien el producto final más tangible —el menos tangible es simplemente dinero— puede diferir en uno y otro caso, urbanización residencial y de negocios en el caso madrileño y urbanización residencial y turística en la costa mediterránea.

Madrid debe el enorme crecimiento de su mancha urbana a su posición de gozne que articula las relaciones de España con el exterior en un contexto de globalización de todo tipo de relaciones económicas. Madrid, por un lado, articula nuestras relaciones políticas y económicas con Europa y, por otro, es la «boca de entrada» (FERNÁNDEZ DURÁN, 2006: 36) de los beneficios extraídos por las empresas transnacionales españolas especialmente en América Latina. Unas empresas, muchas de ellas privatizadas en las décadas de 1980 y 1990, que han mantenido sus sedes en la capital, unas empresas que, además, se han visto favorecidas por la cons-



FIG. 1/ El incremento de las superficies artificiales en España entre 1990 y 2000

Fuente: OSE (2008: 123).

<sup>2</sup> Los datos han si extraídos de <http://www.sinpermiso.info/articulos/ficheros/Cambios.pdf>. De los mismos autores véase también (GUAITA & al., 2009). Para la época de inicio del

desarrollismo, en la década de 1960, pueden consultarse algunos datos estimativos, de dispar metodología con respeto a los actuales, en (GAVIRIA, 1974: 280-7).

trucción de grandes infraestructuras atractoras de inversión y actividad económica. Gracias a esta privilegiada situación geoeconómica se ha animado una afluencia de capitales que ha propiciado el enorme crecimiento de la urbanización de la capital. Las cifras son reveladoras: mientras en 1980 la provincia de Madrid tenía 927 km<sup>2</sup> ocupados por la urbanización (sin contabilizar el viario interurbano) 19 años después, en 1999, la efectiva globalización de la capital situaba la cifra en 1.956 km<sup>2</sup>, se había pasado del 12 al 24% de la superficie total de la Comunidad Autónoma (NAREDO, 2002: cuadro 3).

Por su parte la orla urbana mediterránea, inserta en el mismo contexto global que la conurbación madrileña, debe su atracción a la función turístico-residencial que ofrece para la población europea y a las posibilidades de negocio inmobiliario que ofrece a todo tipo de inversores. Una oferta que ancla sus raíces en el primer tercio del siglo XX y que se ha incrementado sobremanera gracias al desarrollo de los actuales medios de transporte sobre la antigua vía augusta que, hoy en día, se ha convertido en un potente eje de comunicación de escala continental, el E-15. Las cifras de Corine-Land Cover señalan como, sin contar las Islas Baleares, entre 1987 y 2000 se ha pasado de 61.984 a 73.823 hectáreas artificializadas en la primera franja costera de 2 km, lo que supone un incremento del 19,1% (OSE, 2006: 150).

El análisis de la edificación que ha acogido tan ingente cantidad de urbanización se ha podido

contabilizar gracias, especialmente, a las estadísticas proporcionadas por Colegios de Arquitectos y por el Ministerio de la Vivienda (véase BURRIEL, 2008; FERNÁNDEZ DURÁN, 2006; GAJA, 2008, entre otros) y a partir de los registros de consumo de cemento (RULLÁN, 2008: 603-5).

Los datos del registro anual de viviendas iniciadas (ver FIG. 2) muestran un importante incremento a partir de 1999 que se intensifica a partir de 2003. Los años 2004, 2005 y 2006 se superaron las 600.000 viviendas iniciadas en toda España, una tendencia que se ha roto a partir de 2007 y, especialmente, de 2008 y 2009. Algunos autores han hablado de «década prodigiosa» para referirse a tan notable actividad constructora, una época en la que se han prodigado actuaciones urbanísticas de una magnitud desconocida hasta entonces:

La sociedad española se ha escandalizado ante las 13.000 nuevas viviendas de Seseña (Toledo). Pero no es un caso tan excepcional; en la Comunidad Valenciana [...] o en la Región de Murcia [...] se han presentado también numerosas actuaciones para más de 10.000 viviendas. Son muy frecuentes las propuestas de urbanizaciones de entre 2.000 y 7.000 viviendas, en general para segunda residencia y casi siempre con campo de golf. E incluso en municipios de apenas unos centenares de habitantes se plantean actuaciones urbanísticas de entre 1000 y 2000 viviendas que supondrían multiplicar por 5 o más la población actual y una transformación radical del actual territorio [...]. (BURRIEL, 2008).

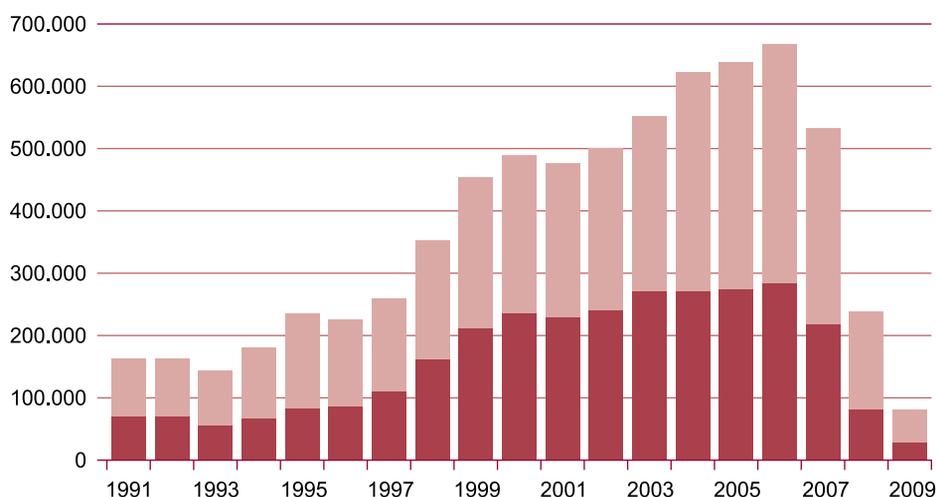


FIG. 2/ Viviendas iniciadas en España y en la costa mediterránea española

Fuente: Elaboración propia a partir de <http://www.mviv.es/es/>

¿Cómo explicar la irrupción y magnitud de tan importante despliegue urbanístico y edificatorio? (FIGS. 1 y 2). Sin duda debemos hacerlo atendiendo a la creciente importancia del sector financiero sobre el conjunto de la actividad económica y, especialmente, a la entrada de activos financieros procedentes de los mercados bursátiles en el sector inmobiliario que se ha intensificado particularmente desde la década de 1990<sup>3</sup>. Una creciente financiarización que se basa, entre otros, en la transnacionalización del crédito que deviene así el auténtico epicentro del *tsunami*.

La internacionalización del crédito se sustenta en la adopción de nuevos marcos regulatorios que permiten una mayor integración de los sistemas bancarios. Gracias a ellos los bancos y cajas acceden a una mayor capacidad de atracción de dinero global que será redistribuido en forma de créditos. Esta integración no es nueva, pero en la década de 1990 se acentuó y la adopción del euro (1999) reforzó estas dinámicas en el espacio europeo. Si tradicionalmente era el ahorro de la propia región lo que marcaba el límite de la inversión y del endeudamiento, la inserción en mercados globales de crédito ha hecho saltar por los aires tales límites que ahora están en manos de las estrategias financieras internacionales.

España ya había accedido al Mercado único en 1986 y se había adherido al espacio Schengen en 1991. La paulatina integración de los sistemas bancarios y la adopción de la moneda única en 1999 ponían las bases para el gran despegue crediticio, la huida de capitales de las «punto com» (2000-3) y la baja de los tipos de interés de la Reserva Federal norteamericana (2003-4) para estimular la inversión harán el resto<sup>4</sup>. El mercado hipotecario inmobiliario fue el aeropuerto de aterrizaje de tan notable incremento de la liquidez internacional, un aterrizaje que sembró nuestros campos y costas de cemento y asfalto; un auténtico *tsunami* que sólo ha contenido el pinchazo de la burbuja crediticio-inmobiliaria de 2008 regresando las cifras a niveles inferiores a los de los últimos años de la peseta (FIG. 2).

La cuestión a la que pretendemos acercarnos con este trabajo se focaliza en las políti-

cas de planificación urbanística y territorial, que han adoptado las distintas administraciones cuando se han encontrado ante esta situación, con el fin de describirlas e interpretarlas.

## 2. Medidas para contener el *tsunami*

En otras ocasiones (RULLAN & ARTIGUES, 2007) ya nos hemos referido, de forma genérica, a las distintas políticas que las administraciones ha adoptado frente a la promoción inmobiliaria, haciendo notar como, normalmente, los departamentos de la administración con competencias económicas suelen tender a implementar políticas de fomento de la actividad urbanística mientras que, en algunas ocasiones, las administraciones con competencias territoriales, urbanísticas o medioambientales pueden haber adoptado algún tipo de medidas de contención de la actividad, especialmente en las fases más alcistas de los ciclos.

Vamos a analizar a continuación las medidas de contención que, con diferente rango normativo y grado de incidencia, han implementado en los últimos años las administraciones territoriales de las comunidades autónomas de la costa mediterránea española<sup>5</sup> (FIG. 3).

Las medidas establecidas por las cinco comunidades autónomas de la figura 3 plantean diferentes objetivos y estrategias defensivas, no excluyentes, ante la avalancha urbanística que azota sus territorios. Unas estrategias y objetivos que varían mucho en función de sus también diversos grados de alcance. Unas de estas medidas simplemente bloquean la reclasificación de una parte concreta del suelo no urbanizable hacia otras clases de suelo (B), otras limitan cuantitativamente, sin mapear, la cantidad de suelo clasificable como urbanizable (L), mientras que algunas otras reclasifican directamente suelo de urbanizable a no urbanizable (R).

Como veremos y analizaremos en el caso de Murcia (2004) simplemente se bloquea una parte de suelo no urbanizable ante una even-

<sup>3</sup> Sobre el tema puede consultarse (AALBERS, 2009; CARPINTEIRO, 2009; MURRAY & BLÁZQUEZ, 2009: 45-50, PIKE & POLLARD, 2010 y, especialmente, LÓPEZ & RODRÍGUEZ, 2010: 188-216).

<sup>4</sup> Para la relación de los tipos de interés con la demanda de vivienda véase FERRÁN (2006 y 2008). Para el caso

concreto de las Islas Baleares puede consultarse RULLÁN (2010).

<sup>5</sup> Comunidades no mediterráneas como Cantabria (2004), Asturias (2005) y Euskadi (2007) han adoptado asimismo medidas similares.

Fig. 3/ Principales normas de contención urbanística de las Comunidades Autónomas del litoral mediterráneo español

Comunidad Autónoma	Norma	Tipo de actuación
Cataluña	2005: Plan Director Urbanístico del Sistema Costero de Cataluña <sup>6</sup> . 2006: Plan Director Urbanístico de los Ámbitos del Sistema Costero integrados por suelo urbanizable delimitado sin plan parcial aprobado <sup>7</sup> .	B y R
Comunidad Valenciana	2006: Decreto 67/2006, de 12 de mayo del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística <sup>8</sup> .	L
Islas Baleares	1999: Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias <sup>9</sup> . 2003: Plan Territorial Insular de Menorca. 2004: Plan Territorial Insular de Mallorca. 2005: Plan Territorial Insular de Ibiza y Formentera.	B, R y L
Murcia	2004: Decreto n.º 57/2004, de 18 de junio, por el que se aprueban las «Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia» <sup>10</sup> .	B
Andalucía	2006: Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de publicación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía <sup>11</sup> . 2008: Decreto 11/2008, de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas <sup>12</sup> .	B y L

B: Bloquea la reclasificación a urbanizable de parte del suelo no urbanizable.

L: Limita la cantidad de suelo clasificable como urbanizable.

R: Reclasifica suelo de urbanizable a no urbanizable.

Fuente: Elaboración propia a partir de los boletines oficiales citados.

tual reclasificación; Cataluña (2005 y 2006) bloquea suelo no urbanizable y, además, reclasifica de urbanizable a no urbanizable<sup>13</sup>; la Comunidad Valenciana (2006)<sup>14</sup> y Andalucía (2006 y 2008) limitan la cantidad de suelo clasificable como urbanizable; mientras que las Islas Baleares (1999, 2003, 2004 y 2005) adoptan todo tipo de medidas: bloquean, limitan y reclasifican (ver FIG. 4).

## 2.1. Murcia: medidas de simple bloqueo de suelos no urbanizables ante una eventual clasificación como urbanizables

Las primeras medidas tendentes a la contención de la urbanización que se pusieron en

<sup>6</sup> Edictos de 7 y 8 de Junio de 2005 por el que se publica la resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas por la cual se aprueba definitivamente el plan, (DOGC, núm. 4407 de 16 de junio de 2005).

<sup>7</sup> Edicto de 17 de febrero de 2006 por el que se publica la resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas por la cual se aprueba definitivamente el plan, (DOGC, núm. 4575 de 17 de febrero de 2006).

<sup>8</sup> BOGV, núm. 5264 bis, de 23 de mayo de 2006.

<sup>9</sup> BOCAIB de 17 de abril de 1999.

<sup>10</sup> BORM núm. 145 de 25 de junio de 2004.

<sup>11</sup> El decreto adapta el POTA a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación (BOJA núm. 250 de 29 de diciembre de 2006).

<sup>12</sup> BOJA núm. 27 de 7 de febrero de 2008.

<sup>13</sup> En el caso de Cataluña, con posterioridad al PDUSC se han venido a aprobar los Planes Territoriales de las Comarcas gerundenses, Región metropolitana de Barcelona, Campo de Tarragona y Tierras del Ebro, todos en 2010 y no analizados en este trabajo. En todos los casos estos planes que serían, en diversos aspectos, equiparables a los planes insulares de las Islas Baleares, recogen las previsiones del PDUSC, las extienden en ocasiones y, además establecen limitaciones cuantitativas para el desarrollo del suelo urbanizable, a través de directrices de obligado cumplimiento para el planeamiento municipal. La consideración de estos planes supondría la modificación de la figura 4 en la que Cataluña estaría en la misma posición que las islas Baleares.

<sup>14</sup> Una medida desactivada en 2010 como veremos más adelante.

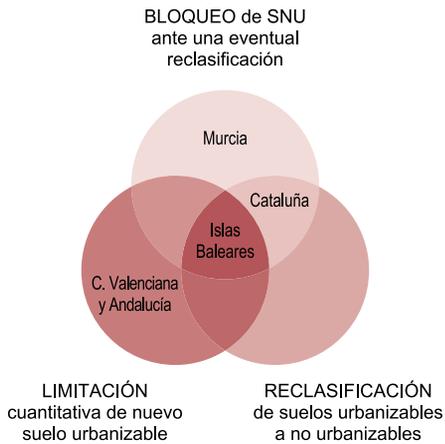


FIG. 4/ Tipos de actuaciones de contención urbanística en las Comunidades Autónomas del litoral mediterráneo español

Fuente: Elaboración propia a partir de los boletines oficiales citados en la FIG. 3.

marcha en décadas anteriores en el conjunto del litoral mediterráneo español no provenían de las administraciones urbanísticas ni, por supuesto, económicas, sino de las que velaban por la conservación del patrimonio natural y, en menor medida, cultural. Sin adentrarnos en una visión histórica del tema resulta constatable que fueron los diferentes «inventarios» de las antiguas administraciones con competencias forestales, agrícolas y paisajísticas las que plantearon, por primera vez, la necesidad de detener la urbanización, como mínimo, en los espacios que revestían algún tipo de interés bajo la óptica de su sectorial mirada. Los primeros parques nacionales y naturales se inscriben en esta lógica. Unos parques que, recordémoslo, no se limitaban a proteger sino que articulaban también mecanismos de gestión de unos espacios protegidos que pueden contener, entre otros, urbanización.

Posteriormente la administración con competencias urbanísticas, y más recientemente también las que detentan competencias territoriales, han incorporado disposiciones proteccionistas que, tradicionalmente, se habían implementado desde la esfera de «agricultura» o de «cultura», no en vano ambas palabras comparten origen etimológico. De ahí que, actualmente, algunas comunidades autónomas, desde la

tradicción proteccionista de la administración agroforestal, basan sus planteamientos proteccionistas en planes que incorporan la gestión como es el caso de Andalucía desde la aprobación de su ley de inventario de Espacios Naturales Protegidos en 1989<sup>15</sup> o Canarias desde la aprobación de su Ley de Espacios Naturales Protegidos<sup>16</sup>. Otras comunidades cuentan con planes proteccionistas de sus espacios naturales que se gestaron a partir de iniciativas de la administración urbanística (Islas Baleares) o medioambiental (Cataluña) apoyada en reivindicaciones naturalistas y de freno a la urbanización, es el caso de la Ley de Espacios Naturales de las Islas Baleares de 1991<sup>17</sup> o del PEIN catalán de 1992 aprobado en desarrollo de la ley 12/1985 de Espacios Naturales<sup>18</sup>.

La Región Murciana, en línea con este tipo de medidas, aprobó en 2004, en desarrollo de las competencias urbanísticas y territoriales de la comunidad, sus «Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia» que, como su nombre indica no afectan a toda la comunidad sino únicamente a su litoral. Una comunidad con un incremento de suelo artificializado de 14.004 hectáreas entre 1987 y 2000, lo que supone un crecimiento del 62% (OSE, 2006: 385), y una de las más expansivas a la hora de contabilizar su crecimiento del parque residencial, entre 1991 y 2008 se iniciaron 285.584 viviendas.

La norma murciana, con respeto a la protección del territorio y a la regulación del crecimiento, sigue el modelo tradicional de protección de algunos espacios naturales. Pero para nada cuestiona la cantidad de suelo que los ayuntamientos pueden poner en desarrollo mediante sus revisiones de planeamiento ni desclasifica urbanizable, simplemente bloquea algunos ámbitos ante una eventual reclasificación a urbanizable mediante su inclusión en el llamado Suelo de Protección Ambiental (SPA).

En este sentido es un plan que no fija límites al crecimiento más allá de los espacios protegidos que ahora agrupa bajo la genérica sigla de SPA. Unos espacios, además, que se corresponden con los que, en cualquier caso, debían ser protegidos como consecuencia del desarrollo de acuerdos del Reino de España en el contexto internacional: lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y Zonas de Especial

<sup>15</sup> Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

<sup>16</sup> Ley 12/1994, de 19 de diciembre, de Espacios Naturales de Canarias (BOC núm. 157, de 24 de diciembre de 1994).

<sup>17</sup> Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares.

<sup>18</sup> El PEIN ve la luz mediante el Decreto 328/1992, de 14 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de espacios de interés natural (DOG núm. 1714, de 1 de marzo de 1993).

Protección para las Aves (ZEPA) para formar parte de la Red Natura 2000, Espacios Naturales Protegidos, Humedales de Importancia Internacional (Convenio Ramsar) y Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), el llamado Convenio de Barcelona.

## 2.2. Cataluña: medidas que bloquean y, además, afectan a la clasificación del suelo de los planes urbanísticos municipales ya aprobados

En otros planes, como en Cataluña, las normas establecidas afectan también a la clasificación de los planes municipales ya aprobados. El caso catalán, con la aprobación de sus dos Planes Directores Urbanísticos del sistema costero (2005), se inscribe cronológicamente en el contexto económico marcado por la afluencia y disponibilidad de capitales que provocó la bajada de los tipos de interés a partir de 2003. Para hacer frente a esta situación la decisión política del gobierno catalán toma dos tipos de medidas. Por un lado bloquea determinados espacios costeros no urbanizables ante una eventual reclasificación como suelo urbanizable y, por otro, reclasifica directamente a suelo no urbanizable determinados sectores de suelo urbanizable.

El cambio de signo político del gobierno de Cataluña de finales del 2003 impulsó, desde el primer momento, un ambicioso programa de

elaboración de planes supralocales que venían a cubrir un vacío importante a esta escala<sup>19</sup>. Entre los planes que se pusieron en marcha, a partir de 2004, destacan dos que afectan especialmente a la zona costera, son los llamados Planes Directores Urbanísticos del Sistema Costero de Cataluña (PDUSC) aprobados en 2005<sup>20</sup>.

El litoral catalán, como gran parte del litoral mediterráneo español, ha experimentado un notable crecimiento urbanístico en la segunda mitad del siglo XX (NEL·LO, 2010b: 64-67 y 2010: 204-206) especialmente destacado en la Costa Brava (VVAA, 2005) y en la Costa Dorada (GONZÁLEZ & OLIVERAS, 2003: 62-82). Los dos planes mencionados (el PDUSC-1 y PDUSC-2 desde ahora) afectan directamente al suelo no urbanizable situado en una franja costera que oscila entre los 500 y los 2.000 metros medidos a partir de la ribera de mar y a algunos sectores de suelo urbanizable sin plan parcial aprobado, esté o no delimitado, incluidos en dicha franja.

El PDUSC-1, aprobado en 2005, centra su actuación en el suelo no urbanizable y en el urbanizable no delimitado lo que, con la aprobación definitiva del plan, afectará a 23.551 hectáreas (NEL·LO & LLORT, 2006: 15-16; NEL·LO, 2006b). Unas hectáreas que, antes del PDUSC-1, podían encontrarse en distintas situaciones (FIGS. 5 y 6).

El PDUSC-1 más que proteger suelo amenazado directamente por la urbanización lo que hace es evitar que, en el futuro, 16.501 hectá-

Fig. 5/ Cambios en la situación urbanística provocados por el PDUSC-1

Situación urbanística	Antes del PDUSC-1	Después del PDUSC-1
SNU ya protegido por el PEIN de 1992	7.053 has	7.053 has
SNU ordinario	15.639 has	0 has
SUND	862 has	0 has
SNU costero	0 has	16.501 has
Total	23.551 has	23.551 has

Fuente: Elaboración propia a partir de NEL·LO & LLORT, 2006: 11 y 57-289.

<sup>19</sup> El Plan de Espacios de Interés Natural de Cataluña (PEIN) de 1992 y el Plan Territorial General de Cataluña de 1995 eran, hasta aquellos momentos, los planes de escala territorial más importantes. Para una visión global de los planes impulsados por la Generalitat en esta última época puede consultarse el número monográfico de

la revista *Espais*, del departamento de Política Territorial y Obras Públicas, en su número de otoño de 2006 y el trabajo de NEL·LO (2010a: 206-213).

<sup>20</sup> Se trata de un tipo de planes que se sitúan a escala intermedia entre la planificación territorial y la urbanística municipal (NEL·LO, 2010a: 210-212).

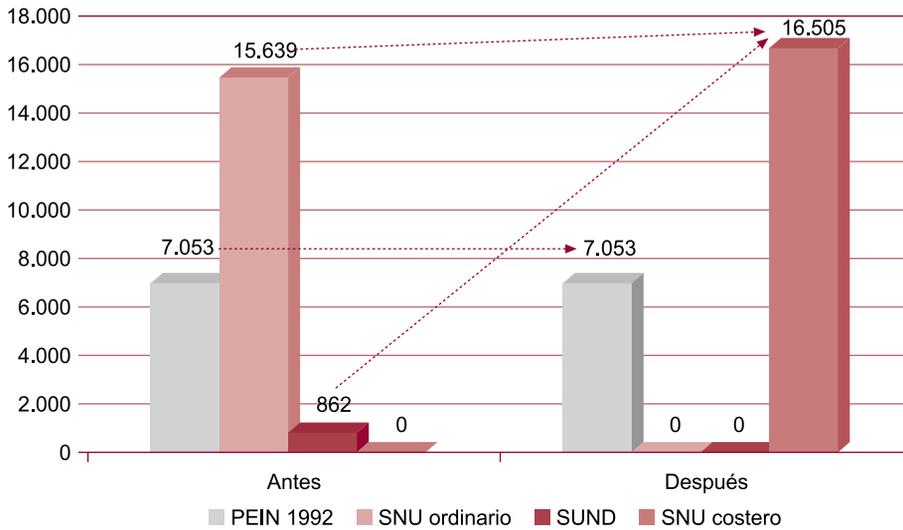


FIG. 6/ Cambios en la situación urbanística provocados por el PDUSC-1 de 2005 (hectáreas)

Fuente: Elaboración propia a partir de NEL·LO & LLORT, 2006: 11 y 57-289.

reas incluidas en la categoría de SNU costero (SNUC desde ahora) puedan perder esta condición. De estas hectáreas 15.639 antes del plan eran SNU ordinario mientras que 862 antes del plan eran SUND. El SUND, heredero del antiguo Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), hasta que no se delimita tiene un régimen de usos equivalente al SNU. Sin embargo, en el caso de Cataluña, la delimitación puede hacerse al mismo tiempo que se tramita el plan parcial constituyendo los llamados Planes Parciales de Delimitación<sup>21</sup>. Una delimitación a la que la administración actuante no está forzada a acceder.

Nos encontramos por tanto ante un primer plan sobretodo preventivo, preventivo ante una hipotética reclasificación a urbanizable o ante la tramitación de un plan parcial de delimitación. En cualquier caso, tanto la reclasificación como la tramitación referida, finalmente dependerían de la aprobación definitiva de la Generalitat. La incorporación de suelo a la categoría de SNUC previene ante «amenazas futuras» pero, en términos urbanísticos, apenas desactiva las presentes.

Una situación urbanística distinta es la que intenta atajar el PDUSC-2 aprobado también en

2005 aunque su publicación oficial es de 2006 (NEL·LO & LLORT, 2006: 13-16; LLORT, 2006). El complejo nombre del plan es esclarecedor de la diana a la que se dirige: *Plan director urbanístico de los ámbitos del sistema costero integrados por sectores de suelo urbanizable delimitado sin plan parcial aprobado*. Nos encontramos, por tanto, ante una situación en la que «la amenaza» urbanizadora es algo más potente puesto que, antes del PDUSC-2, los propietarios de estos sectores estaban legitimados para iniciar o continuar la tramitación del plan parcial (que ahora será sólo de ordenación y no de delimitación) que, una vez concluida, podrá dar lugar a la ejecución aquella amenaza.

El PDUSC-2 inició su andadura a partir de una selección inicial de sectores que debían cumplir una serie de criterios (LLORT, 2006: 37). Esta inicial selección afectó a 3.907 hectáreas, divididas en 205 sectores y 61 municipios. Tras un segundo análisis sólo quedaron 50 de aquellos 205 sectores iniciales y tras la primera consulta con los ayuntamientos afectados la actuación quedó restringida a 44 situados en 22 municipios que sumaban 656 hectáreas. Tras la aprobación inicial se propuso la reclasificación total a SNUC de 28

<sup>21</sup> Por esta razón la memoria del PDUSC-1 habla de SUND sin Programa de Actuación Urbanística —los antiguos PAUs del SUNP que los planes municipales no adaptados todavía pueden contener— y sin Plan Parcial de De-

limitación en referencia a la terminología urbanística de la Ley Catalana de Urbanismo (art. 33.4 del Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo).

sectores, parcial de 2 y la aplicación de medidas correctoras a 14 de los 44 sectores. Tras la aprobación definitiva la reclasificación total ya sólo afectó a 24 sectores y los otros 20 se quedaron en medidas de reconsideración de nuevas condiciones y parámetros (FIG. 7).

El alcance real de los dos planes catalanes sobre el suelo urbanizable es relativo ya que, como se ha señalado:

...el suelo que eventualmente resultaría todavía urbanizable dentro de la franja de 1000 m sería de 5.621 ha (NEL·LO, 2010: 221)<sup>22</sup>.

Por tanto los dos PDUSC catalanes de 2005 reclasificaron a SNUC tan solo 1174 hectáreas de suelo urbanizable (862 no delimitadas y 312 delimitadas pero sin plan parcial aprobado) de las 6.795 (1.174 + 5.621) con que contaba el litoral catalán objeto de los dos planes. En otras palabras, los dos planes costeros catalanes desclasificaron un 17% del total del suelo urbanizable con que contaba, entonces, el litoral.

El potencial urbanístico del frente costero catalán, como se ha apuntado, sigue siendo en absoluto desdeñable ya que:

...asumiendo una densidad media de 25 viviendas/ha, permite constatar que el potencial de viviendas que se podrían construir todavía en este ámbito supera las 140.000 (NEL·LO, 2010: 221)<sup>23</sup>.

FIG. 7/ Cambios en la situación urbanística provocados por el PDUSC-2

Tipo de afección	Sectores afectados	Superficies afectadas
Reclasificación a SNUC	24	312 has
Reconsideración de parámetros y condiciones	20	323 has
Total	44	635 has

Fuente: Elaboración propia a partir de NEL·LO & LLORT, 2006: 14-15 y 25.

<sup>22</sup> Ahora bien, de acuerdo con la normativa PDUSC el suelo costero especial, incluido en esta cifra, es dejado a disposición de los ayuntamientos por si consideran necesario incorporarlo en sectores con destino preferentemente en cesiones como zonas verdes o equipamientos.

## 2.3. Comunidad Valenciana y Andalucía: medidas que limitan las posibilidades de incrementar el suelo clasificado como urbanizable en las revisiones de los planes

Las medidas adoptadas en las comunidades valenciana —entre 2006 y 2010— y andaluza en 2006 —modificadas en 2008—, a diferencia de las que se habían adoptado en Baleares (1999) y Cataluña (2005), no ponen en tela de juicio ni cuestionan los planes urbanísticos municipales vigentes en el momento de su aprobación. Dichas medidas sin embargo limitan, como también en el caso balear pero no en el catalán (ver nota 13), la cantidad de nuevo suelo clasificable como urbanizable por los planes urbanísticos municipales. Unos límites que, como veremos, se podrán saltar; en el caso valenciano pagando las administraciones promotoras la llamada *cuota de sostenibilidad* y en el caso andaluz mediante el establecimiento de las llamadas *áreas de oportunidad* o con la aprobación de campos de golf de interés turístico.

### 2.3.1. Comunidad Valenciana

La comunidad valenciana ha llevado a cabo importantes cambios en su legislación territorial y, principalmente, urbanística desde que asumió competencias en esta materia en segunda mitad de la década de 1980. Especialmente importante ha sido la introducción en 1994, por primera vez en el derecho urbanístico español, de la figura del agente urbanizador que, con el objetivo de liberalizar, agilizar y desatascar la gestión urbanizadora, ha desvinculado la propiedad del suelo de la promoción y, consecuentemente, ha puesto al alcance del urbanizador (que no tendrá porqué ser el propietario de los terrenos) la captura del aprovechamiento urbanístico.

Pero tal objetivo se ha implementado sobre un territorio que ha seguido ordenado por unos planes urbanísticos municipales tremendamente sobredimensionados (BURRIEL, 2009a) y:

...sin ninguna planificación territorial ni para el conjunto del territorio ni para ámbitos de escala subregional (BURRIEL, 2009b: 1-2).

<sup>23</sup> En esta superficie figuran, entre otros, los entornos urbanizables de las grandes ciudades costeras de la región metropolitana y el Campo de Tarragona como los suelos urbanizables con plan parcial definitivamente aprobado.

El cóctel (planes sobredimensionados, liberalización de la acción urbanística y crédito) no podía ser más que explosivo:

En sólo diez años se construyeron en la Comunidad Valenciana 713.214 viviendas —lo que supuso añadir un 36% a los casi dos millones existentes en 1996—, una media anual de 16,6 viviendas por mil habitantes. El incremento fue continuo cada año; se pasó de 24.260 viviendas en 1996 a casi 100.000 en 2006, con lo cual se multiplicó por cuatro la actividad constructiva, un 50% más que la media española (BURRIEL, 2009a: 37).

La artificialización del suelo que ha acompañado este crecimiento ha sido más que notable, entre 1987 y 2000 a pasado de 76.652 a 116.601 hectáreas, lo que supone un incremento del 52,1% (OSE, 2006: 245). Un crecimiento que ha sido calificado únicamente de punta del iceberg por Eugenio Burriel quien, analizando las previsiones de 52 municipios valencianos, constata como estos:

plantan incrementar el suelo urbanizado en 272 millones de metros cuadrados y construir 718.000 nuevas viviendas para 2 millones de nuevos residentes; esto supondría un territorio que multiplicaría por 3,1 sus viviendas actuales, por 3,7 el suelo urbanizado y por 5,1 los residentes (BURRIEL, 2009a: 39).

Tan expansiva y explosiva situación, como decíamos, no ha sido cuestionada, sino fomentada, por las distintas administraciones valencianas. La aprobación, en el año 2006, del reglamento de la *LEY 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje* (LOTPP)<sup>24</sup> plantea, por primera vez, un nuevo criterio al establecer ciertos límites a la potestad clasificatoria de los planes municipales valencianos. La 4/2004, invocando el desarrollo sostenible, en el artículo 13.4 establece que:

Se establecerán mecanismos de control de los incrementos de ocupación del suelo, articulando los instrumentos de gestión territorial para hacer efectivo el principio de equidad territorial.

El artículo 81 instaura el sistema de indicadores territoriales y ambientales que no podrán sobrepasar determinados umbrales. Unos

umbrales entre los que se incluirá el recurso «suelo» (art. 81.1).

A continuación el artículo 84 instaura las llamadas cuotas de sostenibilidad derivadas de la gestión urbanística que se deberán abonar si se sobrepasa —justificadamente— el umbral que se establecerá por decreto. Los fondos recaudados con esta cuota deberían ir destinados, en un 50%, a proyectos de sostenibilidad del municipio y, el otro 50%, al llamado fondo de Equidad Territorial que establece el artículo 88.

Dos años después de la aprobación de la ley, el Decreto 67/2006, por el que se aprueba el reglamento de la LOTPP de 2004, establecía, en su anexo I y de forma provisional, los umbrales y cuotas de sostenibilidad a los que se refería el artículo 81.1 de la ley de 2004. Unos umbrales que sólo serán vigentes cuatro años hasta su derogación, como veremos, en 2010.

El reglamento estableció, entre otros, el umbral que atañe al incremento de consumo de suelo por crecimiento urbanístico municipal<sup>25</sup> que, para el período 2000-2010, se fija en el 30% si bien en determinados casos puede bajar al 20 o 15%. La cuota de sostenibilidad, si se quiere sobrepasar el umbral, se establece en 6 euros/m<sup>2</sup>.

El artículo 61.1 y 2 establecen que quien debe pagar las cuotas de sostenibilidad son las administraciones promotoras de los proyectos que, en el caso del planeamiento urbanístico o de proyectos de ejecución, corresponderá a quien tenga otorgada la competencia para su aprobación provisional, es decir, los ayuntamientos. Se remarca claramente que las cuotas de sostenibilidad no pueden constituir carga de urbanización para los propietarios de suelo beneficiarios de la acción urbanística.

Burriel ha cuestionado a efectividad de la medida desincentivadora de las clasificaciones más desarrollistas al afirmar que:

Esta cuota podría entenderse como una medida indirecta para hacer imposibles los planes muy expansivos (...); pero hasta ahora no se conoce que esta cuota se haya exigido en ningún plan. De hecho, los ayuntamientos siguen con sus desmesurados planes a pesar de esta posible carga financiera, sea porque no conocen esta cuota —no hay constancia de ningún caso en que la Conselleria haya

<sup>24</sup> Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.

<sup>25</sup> Se entiende por incremento de consumo de suelo el aumento de suelo urbano y urbanizable más el suelo no urbanizable destinado a equipamientos.

advertido de la que correspondería a su propuesta—, sea porque creen que no se va a exigir. Todos los agentes del sector urbanístico señalan la inaplicabilidad de esta disposición y confían en su modificación. (BURRIEL, 2009a: 47).

Una medida, por tanto, que más que establecer límites infranqueables lo que hacía era gravar a las administraciones que sobrepasen unos umbrales, normalmente del 30%, de crecimiento de la urbanización y la artificialización del suelo.

En cualquier caso, como apuntábamos, las medidas de contención valencianas han tenido una vida efímera ya que, como típica medida anticíclica justificada en aras de la reactivación económica, en 2010 las Cortes valencianas aprueban la *Ley 12/2010, de 21 de julio, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para Agilizar el Ejercicio de Actividades Productivas y la Creación del Empleo*<sup>26</sup> que, en su Disposición Derogatoria 2.c suprime expresamente, entre otros, *el anexo I, del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, aprobado por el Decreto 67/2006, de 19 de mayo*.

Los escasos cuatro años de vigencia del mecanismo no permite evaluar la efectividad de la medida, máxime si, como han denunciado los autores citados, la fórmula apenas fue implementada. Un mecanismo, «quien permite urbanizar de más paga», para el archivo de medidas de contención.

### 2.3.2. Andalucía

Andalucía incrementó su suelo artificializado en 38.454,3 ha entre 1987 y 2000 pasando de 136.920 a 175.375 ha, lo que supone un incremento del 28,1% (OSE, 2006: 245), un incremento que se ha concentrado especialmente en sus tres provincias más mediterráneas.

Al estilo de la medida adoptada por la Comunidad Valenciana también en 2006, Andalucía, a través del Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía (POTA) fijó una superficie máxima de crecimiento de suelo urbanizable respecto al urbano. En concreto se trata del artículo 45.4.a del decreto 206/2006, de 28 de noviembre que aprueba el POTA al establecer como norma y criterio general para los Planes Generales:

La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

La disposición merece algunos comentarios.

En primer lugar destacar que, a diferencia de lo que en otros casos acontece, se vincula a todo tipo de suelo urbanizable cualesquiera que sean sus usos. En este sentido la medida es clara y no ofrece confusión alguna. Sin embargo hay que hacer notar que la medida se refiere a un período de ocho años lo cual abre la posibilidad de incorporar un nuevo 40% de suelo urbanizable en cada revisión del plan.

En segundo lugar no queda claro que es el «40% del suelo urbano existente» o, si se quiere, cuando empieza a «existir» el suelo urbano. La duda se refiere a si el suelo urbano citado es el del plan revisado o el del revisor. Parece que lo lógico es que se refiera a la «propuesta» de nuevo suelo urbano que pudiera hacer el nuevo plan pero ahí es precisamente donde aparece la duda, ¿cómo puede basarse el cálculo de la cantidad de nuevo suelo urbanizable en una cuantía de urbano que va a «existir» precisamente con el mismo acto de aprobación definitiva que clasificará el nuevo urbanizable? Si en lugar de «suelo urbano existente» se hubiera hablado de «suelo urbano clasificado por el nuevo plan» se hubieran despejado las dudas.

En tercer lugar, cuando se habla de «crecimiento» no se especifica si se refiere a crecimiento medido en superficie o en techo edificable, si se habla de crecimiento de la urbanización o de la edificación. Por analogía con otras situaciones se supone que la cuantificación se deberá hacer en relación a superficies clasificadas, pero una lectura que entendiera el crecimiento medido en m<sup>2</sup> de techo edificable podría tener, como mínimo, tantos argumentos como la que midiera el crecimen-

<sup>26</sup> DOCV de 22 de julio de 2010.

to en términos superficiales<sup>27</sup>. La solución a favor de la lectura superficial se resuelve cuando, a continuación, la misma disposición establece otro límite que no se podrá superar ahora referido a techo: *crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30%*; lo que nos conduce a otro enigma, ¿qué es la «población» en término urbanísticos? Se supone que lo que el legislador quiso decir es plazas y no población ya que los planes no otorgan licencias para la implantación de la población sino para la construcción de edificaciones que podrán ser ocupadas o no por la población<sup>28</sup>.

El último párrafo del artículo 45.4.a del POT, como vimos, establece que:

Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito,

y, además, el último párrafo del artículo 45.4 insiste en que:

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos.

Estos párrafos habilitan a los planes subregionales, previstos también en desarrollo del POT, para saltar los condicionantes establecidos por esta norma. Los planes subregionales aprobados pueden incluir, y de hecho incluyen, las llamadas «áreas de oportunidad» (que pueden ser residenciales, turísticas, industriales y/o logísticas) a las que se les exige de computar los porcentajes que hemos comentado. En concreto el Plan de Ordenación de Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla incluye nada menos que 69 áreas de oportunidad que eluden aquellas limitaciones generales del POT.

El POT original, en los términos expuestos, no llegó a los 14 meses de vigencia pues de nuevo una medida anticíclica rebajó su alcance. En efecto, la Disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, estableció que:

1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.
2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:
  - a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes,
  - b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y
  - c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.<sup>28</sup>

El primer punto de la adicional transcrita saca directamente de los límites el crecimiento el suelo urbanizable (que ahora llama «crecimiento territorial») de uso industrial —no así el de uso terciario—. Con ello, a partir de 2008, los ayuntamientos andaluces tendrán, sólo por esta modificación, la posibilidad de clasificar también más suelo urbanizable residencial y/o terciario al no tener que reservar porcentaje alguno del 40% para los crecimientos industriales que se quieran fomentar aunque, eso sí, sigue habiendo límites al residencial y turístico en orden al criterio de «crecimiento de la población» que, como veremos, ahora se modifica.

El segundo punto remodula los límites del crecimiento, medido en techo, para los municipios de menos de 10.000 habitantes. En este caso se les permite superar los límites que el POT establecía en el 30% pudiendo alcanzar, según los casos, el 60%. Aunque podría suponerse que se está hablando de crecimiento en techo —ya que los módulos hablan de «habi-

<sup>27</sup> Además, si el cómputo se hiciera en términos de edificabilidad la comparación con el suelo urbano sería muy difícil ya que la estadística de la edificación existente en cada momento en los términos municipales es, hoy por hoy, muy deficiente.

<sup>28</sup> En cualquier caso la práctica llevada a cabo en la aplicación de la norma parece que se ha decantado por la utilización de las cifras de población para llevar a cabo los cálculos. Para ello se utiliza el número de viviendas por tamaño medio de hogar (2,4 habitantes/vivienda en Andalucía).

tantes» y se justifica la medida para «potenciar la utilización de los equipamientos existentes»— la verdad es que la letra de la disposición habla simplemente de «crecimiento» y no de «incrementos de población» y se está aplicando también en términos superficiales.

El criterio para permitir superar los límites generales del POTA se condicionan a haber crecido, en población, menos de la media andaluza de los últimos 10 años y a que el municipio sea pequeño. En este caso se permite superar el límite justificándolo para «potenciar la utilización de los equipamientos existentes». De hecho el inciso final de la adicional segunda permite también rebasar los límites generales a aquellos municipios de menos de 10.000 habitantes que, aún habiendo crecido por encima de la media, tengan dotaciones suficientes para la población prevista. Una cautela que no se ha exigido, recordémoslo, para los que han crecido por debajo de la media.

Curiosa la justificación la de permitir rebasar los límites generales para *potenciar la utilización de los equipamientos existentes*, parece como si se reconociera que se trata de municipios sobreequipados pues no se les exige que demuestren contar con tales instalaciones. En cualquier caso no parece lógico que las dotaciones sean la «variable independiente» que justifique el crecimiento.

Este aspecto del POTA ha sufrido aun otra modificación a la baja, se trata del Decreto 309/2010 que, entre otros, modifica el artículo 27.6 del 43/2008 sobre campos del golf. Dicha modificación permite eludir los porcentajes de incremento generales al declararse, por parte del gobierno andaluz, en interés turístico de un campo de golf con su oferta de urbanización asociada.

## 2.4. Islas Baleares: medidas de bloqueo, reclasificación y limitación

Las Islas Baleares fueron la primera comunidad de las analizadas en abordar con políticas de reconducción del crecimiento urbanístico y también, aunque en menor medida, edificatorio. En

1999 se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial aunque la comunidad ya contaba con importantes precedentes desde la década de 1980. Unos precedentes que se amplían con importantes hitos en la segunda mitad de la década de 1990 hasta la aprobación definitiva de las DOT en 1999 y los tres Planes Territoriales Insulares en 2003, 2004 y 2005 que son sus corolarios.

Como se ha dicho,

Las Directrices de Ordenación Territorial de Baleares constituyen en el marco de los instrumentos, el documento de mayor alcance por su contenido sustantivo (BENABENT, 2006: 249).

En efecto, el alcance de las medidas de las DOT del archipiélago balear va mucho más allá de lo que lo hacen las comentadas hasta ahora y, además, lo hace bastante antes de lo que lo hacen las demás, en 1999. Pero las DOT, para las Baleares, no son un punto de inicio de este tipo de medidas sino el punto de llegada —o si se quiere la primera etapa— de un proceso que se inicia con la primera ley que aprueba el Parlamento de las Islas Baleares nada más constituirse después de la aprobación del primer estatuto de autonomía de la Comunidad Autónoma en 1983, la *Ley 1/1984, de 14 de marzo, de ordenación y protección de áreas naturales de interés especial*. Ya se ha analizado en diferentes trabajos la historia reciente de las principales disposiciones urbanísticas y territoriales de las Islas Baleares a los que remitimos para los interesados en el tema<sup>29</sup>.

Las DOT de 1999 son una especie de «huida hacia delante» de un ejecutivo conservador que se inicia con el cambio de gobierno de día 12 de junio de 1997<sup>30</sup> y que venía a «competir» en proteccionismo con otras administraciones como el ayuntamiento de Calvià y, especialmente, el Consell Insular de Mallorca desde que, en 1995, esta administración cambió de signo político de conservador a progresista. Manuel Benabent ha captado el cambio de enfoque de junio de 1997 al señalar que:

parece que las Directrices sufren una reorientación en su proceso de elaboración abandonando un modelo que a nuestro parecer mostraba hasta la fase de Avance similitudes con

<sup>29</sup> Al respeto puede verse RULLAN (1999, 2002a, 2002b, 2007, 2007b) y BLASCO (2004)

<sup>30</sup> Se trata de la segunda remodelación del primer gobierno de Jaume Matas en la que, entre otros, el consejero Bartomeu Reus y su director general Lluís Alemany son sustituidos por Miquel Ramis como consejero y Cristòfol Huguet como director general. Los documentos anterior-

es a esta remodelación habían sido elaborados y coordinados por la consultora Taller de Ideas que, además de la fase de análisis y diagnóstico, (TALLER DE IDEAS, 2007a) llegó a presentar el documento de avance (TALLER DE IDEAS, 2007b). Sin embargo, el documento finalmente aprobado en 1999 lo elaboraran funcionarios y políticos de confianza.

las Directrices del País Vasco, para tomar una actitud más decidida, adoptando, al tratarse de una norma programática y de carácter eminentemente positivo (...) una redacción imperativa que no de cabida a disposiciones tipo directrices o recomendaciones. Estas simplemente se transforman en normas de directa o indirecta aplicación (BENABENT, 2006: 250).

En lo que sigue vamos a recordar lo más sustancial de las DOT baleáricas a efectos de su comparación con los documentos que venimos analizando de otras comunidades autónomas. Resumidamente diremos que las DOT de 1999 planean un nuevo modelo para los nuevos asentamientos, modifican (hasta donde pueden) los planes municipales que contradicen este nuevo modelo y limitan la cantidad de suelo de nuevo crecimiento que los ayuntamientos finalmente podrán destinar a la implementación del nuevo modelo.

#### 2.4.1. *El nuevo modelo: bloqueo a las nuevas urbanizaciones costeras o desconectadas de las ya existentes en 1999*

Las DOT diseñan un modelo para la implantación de la nueva urbanización<sup>31</sup> que, con independencia de su grado de protección, no podrá ubicarse en los primeros 500 metros de la ribera de mar<sup>32</sup> (art. 19.1.e) ni más allá de los 500 metros de los núcleos existentes en 1999<sup>33</sup> (art. 32). Así, los primeros 500 metros de los núcleos existentes pasan a constituir las llamadas Áreas de Transición (AT). Unos contornos periurbanos que, aún siendo suelo no urbanizable, son la única parte de éste que es clasificable como urbanizable si se dan una serie de condiciones que más adelante comentaremos. Por otra parte los primeros 500 metros a partir de la ribera de mar pasan a formar parte del suelo protegido de la nueva urbanización, son las llamadas Áreas de Protección Territorial (APT) que, en ningún caso, podrán urbanizarse, ni siquiera los ámbitos que se encuentren a menos de 500 metros de los núcleos existentes.

#### 2.4.2. *Reconducción del viejo modelo: suspensión o reclasificación a suelo no urbanizable de sectores urbanizables*

En la medida de lo posible las DOT intentan reconducir las previsiones de los planes municipales vigentes en 1999 hacia el nuevo modelo que las Directrices instauran. Así, la Disposición Adicional 12 establece la reclasificación a suelo no urbanizable de los sectores o terrenos<sup>34</sup> de los siguientes ámbitos de uso residencial, turístico o mixto:

- a) Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado (SUNP) por un Plan general con más de 12 años de vigencia. Aprobados, por tanto, antes de 1987.
- b) Sectores con Plan Parcial aprobado, pero sin proyecto de urbanización, aislados (fuera de AT) o a 500 metros de la ribera de mar (en APT)<sup>35</sup>. Es decir, contrarios al nuevo modelo que las DOT instauran.
- c) Todo el suelo urbanizable programado del archipiélago que, estando fuera de los plazos establecido por su plan municipal, no habían iniciado la tramitación de su plan parcial<sup>36</sup>.
- d) Todo el suelo apto para urbanizar de unas Normas Subsidiarias con vigencia igual o superior a 4 años, es decir aprobadas antes de 1995, que no habían iniciado la tramitación de su plan parcial.

El único suelo urbanizable que no afectaron las DOT fue, por tanto, el que contaba con plan parcial y proyecto de urbanización aprobado además del que, con plan parcial aprobado pero sin contar con proyecto de urbanización, no contradecía el nuevo modelo (AT y no APT) y se encontraba en plazos.

Al poner en relación la reclasificadora adicional 12 con los artículos 19.1.e (APT) y 32 (AT) que concretan el nuevo modelo se deduce que algunos de los sectores y/o terrenos reclasificados podrían ser recuperados como suelo urba-

<sup>31</sup> Referida a usos residenciales, turísticos o mixtos (turístico y residenciales) para todo tipo de nuevo crecimiento ya sea vía suelo urbanizable como por ampliación directa del suelo urbano.

<sup>32</sup> Sólo 100 en Formentera. Además de estas franjas tienen la misma consideración una franja que puede variar entre 8 y 25 metros a ambos lados de la red viaria.

<sup>33</sup> Suelo urbano y urbanizable con plan parcial aprobado.

<sup>34</sup> La distinción entre sectores y terrenos hace referencia, por un lado, a suelos urbanizables programados de Plan

General (y en consecuencia delimitados) y, por otro, a suelos aptos para la urbanización de Normas Subsidiarias y a suelos urbanizables no programados de Plan General, ambos todavía no delimitados.

<sup>35</sup> Se exceptúan los terrenos que, aún estando ubicados en APT, se sitúan en la proyección ortogonal de la zona de servicios de un puerto o de suelo urbano o urbanizable con plan parcial aprobado (DA 12.3.b.1 y 2).

<sup>36</sup> Se entendió que el inicio en la tramitación de un plan parcial era su aprobación inicial.

nizable al llevarse a cabo las correspondientes revisiones de los planes urbanísticos municipales. En cualquiera de los supuestos (a, b, c y d) pueden darse casos no contradictorios con el nuevo modelo: inclusión en AT y exclusión de APT. Esto dependerá, en primer lugar, del submodelo territorial adoptado por cada isla al redactar su plan territorial y, en segundo lugar, de la voluntad del ayuntamiento al redactar su plan urbanístico.

### 2.4.3. *Limitación de la capacidad clasificatoria de los planes municipales*

Una vez definida la estructura básica del nuevo modelo (art. 19.1.3 y 32) y reconducidos en la medida de lo posible los planes municipales vigentes hacia él (Adicional 12), las Directrices establecen (art. 33) los porcentajes máximos de incremento de nuevo suelo de uso residencial, turístico o mixto sobre una base de cálculo constituida por el suelo urbano y urbanizable con plan parcial aprobado en el momento de aprobación de las directrices (1999) de la que se excluyen los reclasificados por la adicional 12.

Tal limitación se concreta en el 10% para las islas de Mallorca, Ibiza y Formentera y en el 12% para la de Menorca. No se da ninguna justificación de la disparidad de los porcentajes que, en cualquier caso, son muy inferiores a los establecidos posteriormente en la Comunidad Valenciana y Andalucía. La exposición de motivos de la ley se limita a señalar que se establece «un porcentaje máximo para cada isla» sin explicar el singular caso de Menorca. Posteriormente se ha argumentado que el 2% adicional era para posibilitar que la isla que menos se había transformado (Menorca) pudiera hacerlo algo más que las que habían seguido un proceso de transformación mayor: Mallorca, Ibiza y, difícilmente justificable con este argumento, Formentera.

Estos porcentajes de incremento de la nueva urbanización no se ponen inmediatamente a disposición de los ayuntamientos para que los puedan incorporar a sus planes municipales. La distribución intermunicipal de estos crecimientos podrá ser tamizada por los planes territoriales de cada isla que, en función de su

propio submodelo territorial, podrán disponer y distribuir intermunicipalmente todo o parte de su porcentaje sin superar, globalmente, el infranqueable porcentaje insular<sup>37</sup>.

La aplicación de los porcentajes insulares sobre el suelo urbano (20.855,48 ha) y urbanizable con plan parcial aprobado en 1999 (6.168,72 ha) suponía un potencial crecimiento de los suelos con uso residencial, turístico o mixto de 2.775,62 has (FERRER, 2001: tabla 7) para esas hectáreas las DOT fijan una densidad máxima de 100 plazas/ha, lo que significaba un potencial de 277.562 nuevas plazas. Estos son los techos máximos que los Planes Territoriales podrán (nótese que no decimos «deberán») distribuir entre municipios.

Tanto las hectáreas como sus correspondientes plazas que finalmente los Planes Territoriales Insulares ponían a disposición de los municipios, de nuevo potestativamente, podían incorporarse (total o parcialmente) o no a los respectivos planes urbanísticos municipales. Es importante insistir en esto, las directrices y los planes insulares reclasifican o suspenden suelo residencial y/o turístico pero no clasifican nuevo suelo para estos usos, únicamente abren la puerta a que lo hagan los ayuntamientos.

Las 277.562 nuevas plazas potenciales eran prácticamente equivalentes a las reclasificadas o suspendidas, ya que las 4.500 hectáreas afectadas por la suspensión o reclasificación sólo podían albergar en torno a 270.000 plazas como ya estimamos en otra ocasión (RULLAN, 2007a: 72-3). Las DOT, por tanto, no rebajan la capacidad de carga urbanística de las Baleares, simplemente relocalizan los ámbitos en los que se puede materializar dicha carga. Con lo cual, lejos de contener el crecimiento cuantitativo, el efecto más notable de la DOT de 1999, a corto-medio plazo, consistió en desplazar aquel suelo urbanizable situado en localizaciones que, por diferentes razones, no se habían materializado en urbanización, a las apetecibles orlas periurbanas de los núcleos existentes, las AT.

En 2003, 2004 y 2005 se aprobaron los correspondientes planes territoriales insulares que, según las islas y con distintos criterios, asumieron total o parcialmente el crecimiento que les permitía las DOT. El abanico iba del 24%

<sup>37</sup> Transitoriamente, antes de que los Consejos Insulares llevaran a cabo la aprobación de sus respectivos planes territoriales insulares, los planes municipales se podían revisar clasificando «a cuenta» una cantidad de

hectáreas no superior al menor de los dos siguientes cálculos: 2% del suelo urbano y urbanizable con plan parcial aprobado o 3% del suelo urbano (Disposición Transitoria 4.ª).

del techo de incremento máximo posible en el caso de Menorca al 100% en el de Ibiza y Formentera, pasando por el 39% en el caso de Mallorca (RULLAN, 2007b: 48). Tres submodelos bien distintos como corresponde a un archipiélago que, isla a isla, resulta muy heterogéneo. Esta heterogeneidad se ha manifestado, entre otros, en el distinto resultado de los tres planes territoriales mencionados y cuyo análisis merecería un trabajo aparte.

El plan de Menorca<sup>38</sup> ha sido el que más atención ha recibido en círculos urbanísticos y territoriales, especialmente al recibir el Premio Nacional de Urbanismo 2005. Además de ser el que menos suelo de crecimiento asume dentro de los límites de las DOT, regula, incluso, el ritmo de la edificación en suelo tanto urbano como urbanizable de las zonas turísticas costeras al establecer límites máximos de otorgamiento de licencias de edificación (RULLAN, 2005 y 2009: 180-5). Una avanzadilla limitadora en las ya de por sí avanzadas Islas Baleares en esta materia.

### 3. Conclusiones y perspectivas

A partir del análisis de las disposiciones comentadas creemos que se puede llegar a algunas conclusiones abiertas al debate:

1.<sup>a</sup> Frente al que podríamos llamar «modelo tradicional» de protección de determinados espacios en razón de sus valores naturales, patrimoniales, paisajísticos..., en los últimos años han aparecido medidas que, además de proteger espacios, aspiran a la contención de la expansión urbana. Un nuevo modelo que, inaugurado por las DOT de Baleares de 1999, también han implementado otras comunidades autónomas del Mediterráneo español como Andalucía (2006) y la Comunidad Valenciana (2006-10). Frente al modelo de colocar «murallas protectoras» de los espacios a proteger para que a ellos no llegue la clasificación de suelo urbanizable (Murcia en 2004 y, con más decisión, Cataluña en 2005 y 2006)<sup>39</sup>, el nuevo

modelo lo que plantea es establecer «murallas de contención» para que la clasificación como suelo urbanizable no vaya más allá de determinados límites cuantitativos y/o espaciales.

2.<sup>a</sup> Todos estos tipos de medidas suelen ser tomadas en las fases alcistas de los ciclos a los que se ve sometida la actividad económica en general y de la construcción en particular. En los últimos años estos ciclos alcistas han sido fundamentalmente los provocados por la entrada del euro en España (1999) y por la bajada de los tipos de interés (2003-4). Al crecimiento de la actividad edificatoria provocado por el euro responde Baleares con toda una serie de medidas de contención que culminan con las DOT de 1999 y al provocado por la baja de los tipos responden, aunque más tenuemente, otras comunidades como Cataluña, Comunidad Valenciana y Andalucía.

Por su parte los períodos de crisis pueden suponer la aparición de medidas anticíclicas desreguladoras que, en algunos casos, pueden llegar a suponer la supresión de este tipo de medidas como acontece con la derogación de las medidas valencianas en 2010 o las sustanciales modificaciones del POTA comentadas. En otros casos las medidas anticíclicas desreguladoras lo que han hecho ha sido abrir vías para evadir las reglas urbanísticas, territoriales o turísticas como en el caso de Baleares<sup>40</sup>.

3.<sup>a</sup> No se aprecia correlación alguna entre el color político de los partidos que impulsan las medidas y tipo y calado de la norma que se propone. Las DOT de Baleares, impulsadas por un ejecutivo conservador, son de mucho más calado que los dos planes catalanes analizados impulsados por un gobierno progresista<sup>41</sup>. Las medidas valencianas y andaluzas, muy similares, han sido impulsadas por ejecutivos de distinto signo político mientras que gobiernos del mismo signo conservador, como el balear de 1999 y el murciano de 2004, promueven planes que se situados en las antípodas el uno

<sup>38</sup> Para un análisis de la metodología y planteamientos generales del plan véase EZQUIAGA (2010) y para las determinaciones en cuanto a los límites al crecimiento que establece puede consultarse MANCHADO (2005) y RULLAN (2009).

<sup>39</sup> Ver nota 13.

<sup>40</sup> Nos referimos a las medidas desreguladoras de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública o a la Ley 4/2010, de 16 de junio de medidas urgentes para el impulso de la inversión en las Islas Ba-

leares. En el primer caso se permite eludir las restricciones, entre otros, del Plan Territorial de Mallorca y en el segundo la renovación total de los establecimientos turísticos que están disconformes con la ordenación de los planes urbanísticos e incluso con los ratios de densidad máxima establecidos por la normativa turística.

<sup>41</sup> En el caso catalán cabría hacer notar, en beneficio de los gobiernos de CIU, que el PEIN aprobado en 1992 protegía ya el 39,6% de los suelos situados en primera línea de costa.

del otro. Parece, por tanto, que los componentes ideológicos se sitúan en un segundo plano a la hora de aprobar medidas restrictivas a la urbanización (ver FIG. 8).

- 4.<sup>a</sup> Las islas Baleares suponen un caso singular en el contexto de los casos analizados por dos razones: por la cronología en la aprobación de las medidas y por el alcance de las mismas. Las DOT baleáricas (1999) se adelantan más de un lustro a las de las otras comunidades autónomas mediterráneas, de hecho responden a otra coyuntura económica como ya hemos expuesto en la conclusión 2.<sup>a</sup>. Las DOT de las islas Baleares tienen también mucho mayor alcance pues combinan medidas de bloqueo, reclasificación y limitación del crecimiento de la urbanización. En este último aspecto el listón lo establecen en el 10-12% (que las administraciones insulares y locales aun han reducido) frente al 30% de la Comunidad Valenciana (que se podía superar pagando y ya se ha derogado), el 40% de Andalucía (superable vía «Área de Oportunidad» o golf de interés turístico) o la no limitación catalana (ver nota 13) y murciana.

Como mínimo dos tesis —no antagónicas ni contradictorias— pretenden explicar tal singulari-

dad, una se construye en clave sociológica mientras que la otra lo hace en clave geográfica.

La tesis de enfoque más sociológico viene a decir que bajo el impulso de la sociedad civil se han alcanzado elevadas cotas de protección (ya desde antes de 1999) que han ralentizado el crecimiento urbanístico con respeto a la península<sup>42</sup>. Unas protecciones que, en forma de reclasificaciones llevadas a cabo por distintas administraciones desde 1983, podrían haber desanimado a los inversores exteriores al crear «inseguridad jurídica». En paralelo y en alianza táctica con el movimiento conservacionista, el sector turístico, dominante económica y políticamente, podría haber dificultado la inversión estrictamente urbanística al «no actuar» en defensa de tales intereses.

La tesis de mirada más geográfica es menos «humana», defiende que ha sido la estacionalidad y la insularidad quienes han filtrado la inversión de las grandes constructoras peninsulares. En las Baleares, a diferencia de Canarias, la actividad económica turístico-recreacional se aletarga en invierno, mientras que, a diferencia de la costa peninsular, la no conexión terrestre encarece los costes de transporte debilitando la fuerza de la demanda exterior de urbanización. En los ejemplos que nos ocupan la intersección de insularidad y estacionalidad sólo se da en las Islas Baleares.

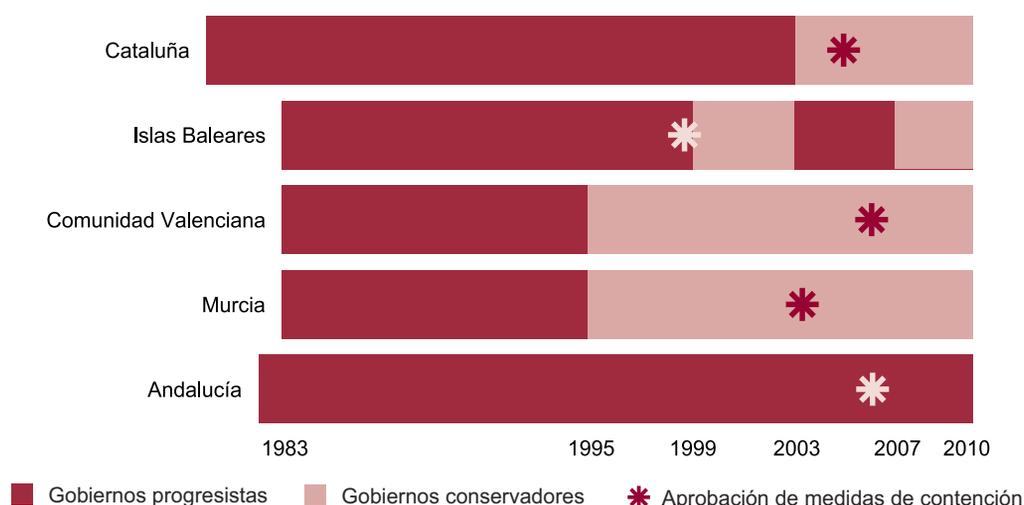


Fig. 8/ Color político de las CCAA y la fecha de aprobación de medidas de contención de la urbanización

Fuente: Elaboración propia.

<sup>42</sup> Los datos proporcionados por el proyecto Corine Land-Cover así lo corroboran, mientras la banda de dos primeros kilómetros de la costa mediterránea peninsular se

encuentra artificializada por la urbanización e infraestructuras en un 26,48% este porcentaje desciende hasta el 13,23% en el caso balear (OSE, 2006: 150).

En consecuencia las medidas baleares, de mayor calado, serían más fácilmente implementables al no existir la presión que existe en la franja costera peninsular mediterránea.

En la combinación de ambas explicaciones, no excluyentes, seguramente está el quid de la cuestión. La duda aparece a la hora de cuantificar el peso relativo de cada una de ellas.

#### 4. Bibliografía

- AALBERS, Manuel (2009): «Geographies of the financial crisis» en *Area*, 41.1: 34-42.
- AGUIRRE I FONT, J. M. (2007): *L'Ordenació del litoral català: els plans directores urbanístics del sistema costaner*, Atelier, Barcelona.
- ANDALUCÍA, CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES (2007): *Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía*, Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transportes, 2 vols.
- BENABENT, Manuel (2006): *La Ordenación del Territorio en España. Evolución del concepto y de su práctica en el siglo XX*. Universidad de Sevilla/ Junta de Andalucía, Sevilla, 455 pp.
- BLASCO, Avelino (2004): «Planificación y gestión del territorio turístico de las islas Baleares» en Francisco Javier MELGOSA ARCOS (coord.), *Derecho y turismo*: 385-436 Ediciones de la Universidad de Salamanca.
- BURRIEL, Eugenio L. (2008): «La «década prodigiosa» del urbanismo español (1997-2006)», en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, 1 de agosto, vol. XII, 270 (64). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-64.htm>>
- (2009a): «Los límites del planeamiento urbanístico municipal. el ejemplo valenciano», en *Documents d'Anàlisi Geogràfica*: 54: 33-54, Universitat Autònoma de Barcelona.
- (2009b): «La planificación territorial en la Comunidad Valenciana (1986-2009)», en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, 1 de diciembre, XIII (306), <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-306.htm>>.
- CARPINTERO, Óscar (2009): «La «sonrisa» de la heterodoxia», en *Principios*, 13: 91-105.
- EZQUIAGA, José María (2010): «Otro entendimiento del espacio litoral y turístico. El Plan Insular de Menorca (2003)», en LUIS GALIANA & JULIO VINUESA: 277-300.
- FERNÁNDEZ DURÁN, Ramón (2006): *El tsunami urbanizador español y mundial. Sobre sus causas y repercusiones devastadoras y la necesidad de prepararse para el previsible estallido de la burbuja inmobiliaria*, Virus editorial, Barcelona, 99 pp.
- FERRÁN ARANAZ, Magdalena (2006): «Tipo de interés y oferta de vivienda nueva.», en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 148: 475-490.
- (2008): «Demanda de vivienda frente al tipo de interés: un análisis de sensibilidad. Ciudad y territorio», en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 155: 177-188.
- FERRER, Amador (2001): *Estudi del sòl vacant a les Illes Balears (2000)*, Govern de les Illes Balears, Palma.
- GAJA I DÍAZ, Fernando (2008): «El «tsunami urbanizador» en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006», en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 1 de agosto de 2008, XII, 270 (66). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm>> Universidad de Barcelona.
- GALIANA LUIS & JULIO VINUESA (eds.), *Teoría y práctica para una ordenación racional del territorio*, Ed. Síntesis, Madrid
- GONZÁLEZ, Francesc & JOSEP OLIVERAS, (2003): *Ordenació del territori i sostenibilitat al Camp de Tarragona*, Fundació Josep Recasens, Tarragona, 225 pp.
- GUAITA, Noelia & ISIDRO LÓPEZ & FERNANDO PRIETO, (2009): «Cambios de ocupación del suelo en España: implicaciones para la sostenibilidad», en *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 156: 235-260.
- LLORT, Joan (2006): «El segon pla director urbanístic del sistema costaner; una intervenció als sòls urbanitzables delimitats sense pla parcial aprovat», en *Espais*, 52: 36-40.
- LÓPEZ, Isidro & EMMANUEL RODRÍGUEZ, (2010): *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo español (1959-2010)*, Traficantes de sueños, Madrid, 503 pp.
- MANCHADO, Josep (2005): «Capacitat d'acollida de Menorca amb el Pla territorial insular», en *Jornades sobre els 10 anys de la reserva de la biosfera de Menorca. 24-27 de març de 2004. Maó -Ciutadella*: 63-70, IME- Consell Insular de Menorca.
- NAREDO, José Manuel (2005): «Anatomía y fisiología de la conurbación madrileña: gigantismo e ineficiencia crecientes», en *Boletín CF+S 29/30: Notas para entender el Mercado Inmobiliario*, junio [<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/ajnar2.html>]
- NEL·LO, Oriol (2006a): «Els plans directores urbanístics de Catalunya. Una nova generació de plans», en *Espais*, 52: 3-11.
- (2006b): «El pla director urbanístic del litoral català», en *Espais*, 52: 30-35.
- (2010a): «La renovación del planeamiento urbanístico supramunicipal: el plan director urbanístico del sistema costero de Cataluña», en LUIS GALIANA, & JULIO VINUESA: 203-234.
- (2010b): «El plan director urbanístico del sistema costero de Cataluña», en *Tria - Rivista Internazionale di Cultura Urbanistica*, 4: 61-85.
- & LLORT, Joan (2006): *Pla Director Urbanístic del Sistema Costaner de Catalunya*, Departament de Política Territorial i Obres Públiques, Barcelona, 382 pp.

- OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD DE ESPAÑA (OSE) (2006): *Cambios de la evolución del suelo en España. Implicaciones para la sostenibilidad*, Mundi Prensa Libros, Madrid, 485 pp.
- (2008): *Sostenibilidad en España 2005. Informe de primavera*, Madrid, 291 pp.
- PIKE, Andy & Jane POLLARD (2010): «Economic Geographies of Financialization», en *Economic Geography*, 86 (1): 29–51.
- RULLAN, Onofre (1999): «Crecimiento y política territorial en las Islas Baleares (1955-2000)», en *Estudios Geográficos*, tomo LX, 236: 403-442.
- (2002a): «Ordenación y gestión del litoral turístico», en *Geografía y territorio. El papel del geógrafo en la escala local*: 21-36, Universidad de las Islas Baleares, Palma.
- (2002b): «Creixement i sostenibilitat territorial», en *Estudis d'Història Econòmica*, 19: 87-102.
- (2005): «Una técnica urbanística para contener el crecimiento residencial en espacios con fuerte presión inmobiliaria», en *GeoCrítica / Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Barcelona, 0194-32, 1 de agosto. [<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-32.htm>]
- (2007a): «El horizonte de crecimiento posible según los planes urbanísticos y territoriales de las islas Baleares (España)», en *Revista de Geografía. Norte Grande*, 38: 63-77 Pontificia Universidad Católica de Chile/Instituto de Geografía, Santiago de Chile. [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-34022007000200004&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-34022007000200004&lng=es&nrm=iso)
- (2007b): *L'ordenació territorial a les Balears (segles XIX-XX)*. Edicions Documenta Balear, Palma, 64 pp.
- (2008): «Reconversión y crecimiento de las zonas turísticas: del fordismo al postfordismo», en Troitiño Miguel Angel & Joaquín Saúl García & María García (coords.), *Destinos turísticos: viejos problemas, ¿nuevas soluciones? X Coloquio de Geografía del Turismo, Ocio y Recreación*: 587-626 (A.G.E.).
- (2009): «Algunes qüestions territorials per al debat tot observant Menorca», en Josep Miquel Vidal & Comas Eulàlia (eds.) *Jornades sobre els 15 anys de la reserva de biosfera de Menorca*: 175-191, Institut Menorquí d'Estudis, Maó, <http://obsam.cat/15-anys-reserva-biosfera-menorca/12-rullan-jornades-15-anys-reserva-biosfera-menorca.pdf>
- (2010): «Los efectos territoriales de las dinámicas globales en unas islas turísticas mediterráneas: las Baleares», en *El Periplo Sustentable. Turismo y Desarrollo*, Universidad Autónoma del Estado de México, 18: 119-160. [http://www.uaemex.mx/plin/psus/periplo18/articulo\\_04.pdf](http://www.uaemex.mx/plin/psus/periplo18/articulo_04.pdf)
- & Antoni A. Artigues (2007): «Estrategias para combatir el encarecimiento de la vivienda en España. ¿Construir más o intervenir en el parque existente?», en *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto, XI, 245 (28). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24528.htm>> [ISSN: 1138-9788].
- TALLER DE IDEAS (1997a): *Directrius d'Ordenació Territorial. Anàlisi i Diagnòstic*, Govern Balear, Palma, 244 pp.
- (1997b): *Directrius d'Ordenació Territorial. Avanç*, Govern Balear, Palma, 151 pp.
- VVAA (2005): *Debat Costa Brava. Congrés: un futur sostenible*, Col·legi d'Arquitectes de Catalunya/ Diputació de Girona, Girona, 399 pp.