

## A FONDO



Arquitectos de todo el mundo han considerado el modelo urbanístico de Benidorm (construcción vertical) como un ejemplo de poco depredador del territorio. DAVID REVENGA

# El turismo residencial es ya un sector clave para el PIB y sostiene 96.000 empleos al año

► Expertos de la Universidad de Alicante aseguran que puede ser sostenible si las viviendas incorporan criterios de eficiencia energética y ahorro de agua ► Un informe destaca el apego de estos turistas por la movilidad sostenible y la utilización de energías renovables

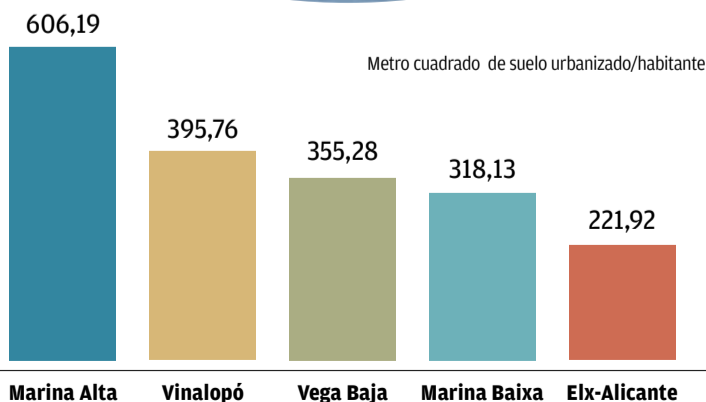
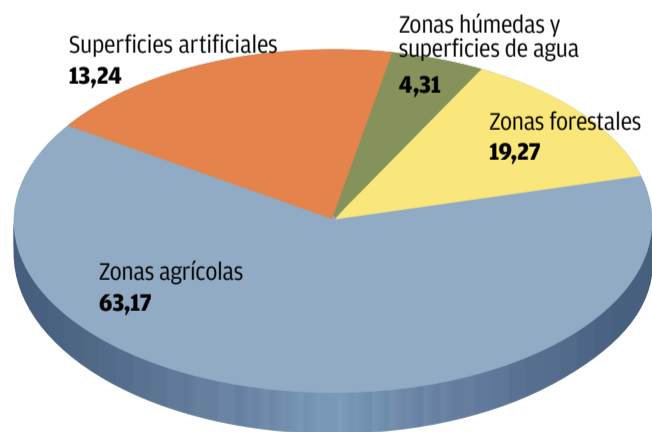
F. J. BENITO

El turismo residencial -compra-venta de viviendas- se ha convertido, utilizando un símil bancario, en un sector «sistémico» (su eliminación afectaría al conjunto de la producción de la provincia) para la economía de la Costa Blanca al mover un total de 12.000 millones de euros al año, de los que seis mil millones corresponden al gasto de los extranjeros que tienen su segunda residencia en la provincia, y otros seis mil al movimiento económico de la compra-venta de apartamentos, villas y chalets. En total, la actividad representa ya el 17% el PIB, según un informe de la Asociación Provincial de Promotores y del Plan de Acción Territorial de la Vega Baja. Solo la venta de 22.000 viviendas a residentes de la UE, Rusia y el norte de África movió 6.000 millones de euros en la provincia en 2018, último año analizado.

Los datos del estudio son abrumadores: 96.000 empleos al año entre directos e indirectos, y una actividad que ayuda a la desestacionalización y concentra, según el informe de los promotores, avalado por la Universidad Miguel

## Características del suelo y ocupación

COMARCA DE LA VEGA BAJA



Fuente: Generalitat Valenciana

INFOGRAFÍA ► A. ESTÉVEZ

Hernández, el 60% del gasto turístico.

En comarcas como la Vega Baja representa el 80% del empleo, ocupando el 13% del suelo (6.000 de las 96.000 hectáreas) por el 20% de la industria y el 65% de la agricultura. En total, en la provincia hay 355 m<sup>2</sup> por habitante, por encima de la media europea (300 m<sup>2</sup>), pero muy por debajo de países desarrollados como Finlandia (1.042 m<sup>2</sup>), Suecia (703 m<sup>2</sup>), Bélgica (609 m<sup>2</sup>), Dinamarca (581 m<sup>2</sup>) y Francia (457 m<sup>2</sup>).

En cuanto al perfil de estos turistas residenciales de la Costa Blanca y su relación con el medio ambiente, el informe destaca su apego por la movilidad sostenible y la utilización de energías renovables. De cara al plan para la reconstrucción de la Vega Baja, comarca piloto a levantar tras la Dana de septiembre de 2019, el informe -válido para el resto de la provincia- apuesta por la construcción de bosques urbanos como sumideros de carbono, parques inundables como el que se construyó en la playa de San Juan, reducción del sellado del suelo urbanizado (drenaje), ahorro hídri-

co (captación y reutilización del agua de la lluvia en edificios y la vía pública, tanto para riego como para baldeo), huertos urbanos y reducción de los vertidos (reutilización y reciclado de residuos de la construcción y gestión sostenible de la basura).

Un buen montante económico que, sin embargo, podría ser mayor si se aprovechara para comercializar servicios sanitarios en este nicho de turistas. Solo un 1% del gasto de los turistas residenciales se destina, por ejemplo, a Sanidad.

### Promotores

Jesualdo Ros, secretario general de Provia, admite que el turismo residencial tiende necesariamente a enmarcarse dentro de los objetivos y propuestas de la Agenda Urbana 2030 y de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU. De hecho, el turismo residencial se integra con carácter obligatorio dentro de la Norma UNE 178201 que aborda el concepto Ciudad Inteligente. «De esta manera, una ciudad inteligente es aquella que mejora la calidad de vida de sus ciudadanos, mejora la eficiencia de los servicios urbanos y mejora



continuamente su sostenibilidad, sin comprometer las necesidades futuras en aspectos sociales, medioambientales y económicos».

Según los promotores, en el desarrollo del turismo residencial el 50% del suelo se destina a espacios libres, con la creación de cinturones verdes y otros sistemas que incrementan la resiliencia del territorio, «ahorrando recursos de agua y energía y mitigando la incidencia sobre el cambio climático». Ros destaca que existen diez criterios encaminados a mejorar la sostenibilidad del turismo residencial que están cumpliendo las nuevas promociones. Seguimiento de criterios «Nerly Zero Energy Building», en cumplimiento de la normativa comunitaria, con la reducción drástica de consumos energéticos.

Uso de materiales naturales y más ecológicos que no generan gases o electricidad estática. Construcciones siguiendo criterios bioclimáticos y una orientación adecuada en el diseño de las viviendas y edificios. Inclusión de puntos de recarga eléctrica para vehículos. Creación de zonas verdes donde antes había suelo yermo. Incorporación de vegetación en las nuevas promociones. Establecimiento de sistemas para un uso racional del agua. Sistemas de ventilación de doble flujo que crean ambientes más saludables para las personas. Aplicación de criterios de economía circular con la implantación de protocolos de gestión de residuos de construcción y demolición y un creciente número de promotoras inmobiliarias especializadas en turismo residencial que obtienen sellos ambientales.

«Otro punto importante es que el turista residencial, por lo general, es un ciudadano con más tiempo libre, que ayuda a impulsar y potenciar otros modos de transporte más ecológicos como vehículos/bicis eléctricas, puntos de recarga de vehículos eléctricos o estaciones de bicicletas públicas», señala Jesualdo Ros, quien destaca, además, que el hecho de que fije su estancia durante una temporada en un lugar «posibilita que se promueva un acercamiento de este turista a los recursos culturales, sociales, económicos y ambientales en la zona donde su ubica, favoreciendo directamente a esa sostenibilidad en los movimientos, ya que este turista dispone de todo lo que necesita a su alrededor», asevera el secretario general de Provia.

Por su parte, Jorge Olcina, catedrático de Análisis Geográfico Regional de la Universidad de Alicante, considera que la sostenibilidad territorial es incompatible con un turismo residencial bien entendido, que apueste por la calidad y no por la cantidad. «Hay empresas de la provincia que tienen claro estos supuestos y están desarrollando promociones inmobiliarias, de finalidad turística, que apuestan claramente por la calidad tanto constructiva como paisajística. Y, asimismo, han in-



PILAR CORTÉS

« La mitad del suelo donde se levantan la urbanizaciones de la provincia se destina ya a espacios libres»

**JESUALDO ROS**  
SECRETARIO GENERAL DE PROVIA



RAFA ARJONES

« Está claro que se ha acabado la etapa en que todo vale y cuantas más viviendas se hagan, mejor»

**JORGE OLCINA**  
GÉOGRAFO



INFORMACIÓN

« Es preciso que nos marquemos límites y no apostar por un planteamiento muy expansivo»

**FERNANDO VERA**  
GÉOGRAFO

corporado criterios de eficiencia energética y de ahorro de agua. Este es el camino a seguir en la provincia en el futuro». Olcina subraya, no obstante, que «se acabaron las etapas del todo vale y de cuanto más viviendas se hagan

mejor. Debemos especializarnos en calidad, que además aporta valor añadido a las promociones y mejor reclamo turístico para los compradores, nacionales o sobre todo europeos, de estas promociones. Lo que no se puede hacer

es volver a los errores del «boom» inmobiliario de finales de los noventa y comienzos de este siglo, hasta que estalló la crisis, porque fue un período que se caracterizó por la cantidad y no por la calidad de las promociones inmobiliarias

con destino turístico, salvo excepciones. Y, además, se produjo una transformación muy intensa de suelo, en ocasiones generando espacios de riesgo de inundación porque se ocuparon áreas inundables».

De todos modos, Olcina apunta que el problema no es de la promoción inmobiliaria, sino de la existencia de buenos documentos de ordenación territorial (PAT y planes de ordenación urbana) que recojan los principios de la sostenibilidad como eje de sus acciones. Esto va siendo realidad en los planes de escala regional (Estrategia Territorial) y comarcal (PATs) pero, según el geógrafo, los PGOU necesitan una revisión profunda para adaptarlos a los principios que nos exigen desde Europa de un desarrollo territorial sostenible. En este sentido, es fundamental la labor de vigilancia y control que debe efectuar la Conselleria de Territorio para que se cumplan los principios incluidos en la Estrategia Territorial o en los PATs, también a escala local.



Durante los años del «boom» urbanístico, muchos ayuntamientos miraban hacia otro lado cuando se ocupaban los suelos. ANTONIO AMORÓS

## La provincia tiene un 7,5% de su territorio con un grave riesgo de sufrir inundaciones cuando cae una gota fría

Los expertos apelan a poner en valor la infraestructura verde con un sistema de espacios libres de edificios

**F. J. B.**

■ La provincia de Alicante mantiene el 7,5% de su territorio con un gran riesgo de sufrir inundaciones cuando se produce una tromba de agua. Un porcentaje que representa un total de 22 millones de metros cuadrados, que han sufrido del intenso proceso urbanizador que ha padecido la provincia en los últimos 30 años, con edificaciones e

infraestructuras ocupando zonas inundables. Ayuntamientos que miran hacia otro lado, muchas que no surgen efecto y, hasta ahora, la indolencia de una Administración que solo reaccionaba cuando se producía la catástrofe explican que Alicante sea una de las zonas con mayor riesgo de España, debido a la propia peculiaridad del clima mediterráneo.

Fernando Vera, catedrático de Análisis Geográfico Regional de la Universidad de Alicante, experto en el análisis del fenómeno del turismo residencial como autor de varios estudios y en ordenación del territorio, señala que «ha de ser sostenible si pretende ser un modelo

turístico competitivo y con futuro. Esa sostenibilidad viene definida, en su parte más sustancial, por el propio valor del territorio y del paisaje, precisamente porque es lo que justifica que un destino sea atractivo para la demanda y con calidad de vida». Para Fernando Vera, la valorización de las áreas que cuentan con alguna figura de protección (parque natural, paisaje protegido, Red Natura 2000), junto con otros espacios de singular valor medioambiental y paisajístico, espacios productivos agrarios, zonas inundables, corredores ecológicos y vías pecuarias, «dan sentido a la infraestructura verde del territorio, un sistema de espacios libres de

edificación que debe ser el marco de referencia para orientar la planificación en una nueva etapa».

El objetivo no puede centrarse, para Fernando Vera, en el crecimiento continuo de los asentamientos y el consiguiente consumo incesante de suelo. «La Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana ya establece unos límites racionales acordes con la vocación del territorio y es preciso ajustarse a esos límites y no apostar por un planeamiento expansivo». Otro pilar de la sostenibilidad se presenta con la necesidad de acometer programas de renovación y rehabilitación de asentamientos residenciales antiguos.