

METODOLOGÍA PARA LA EVALUACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ESPACIO URBANO-TURÍSTICO LITORAL. LA COSTA DEL SOL OCCIDENTAL

¹Gallardo Ramírez, Cristina

**¹Doctoranda, Programa Doctorado en Arquitectura. Avda. Reina Mercedes, s/n. Sevilla
e-mail: crigalram@alum.us.es**

RESUMEN¹⁵

La actividad investigadora que se presenta, en fase inicial, forma parte de una futura tesis doctoral, cuyo objetivo es la definición de una Metodología para evaluar y plantear estrategias de regeneración integral del espacio turístico litoral, surgido a mediados del siglo XX con la expansión del turismo de masas en el Mediterráneo peninsular, al constatarse que las intervenciones emprendidas hasta el momento, a nivel nacional y europeo, bajo la premisa de una regeneración urbana integrada, se han centrado fundamentalmente en actuaciones en cascos antiguos, barriadas periféricas, brownfields, etc., siendo las intervenciones para la recuperación del espacio turístico tradicional escasas y eminentemente sectoriales, a pesar de su gran extensión territorial en nuestro país.

Este Método ha de dar respuesta a tres elementos clave -cambio climático, salud y eficiencia- para la consecución de una sostenibilidad que se entiende vinculada a la reducción de los costes ambientales y sociales del metabolismo de la sociedad y al respeto de los límites admisibles del planeta¹⁶.

- Cambio climático y medidas para su mitigación en el medio urbano.
- Salud, ligada a la previsión de los equipamientos de proximidad necesarios para la vida cotidiana, incluyéndose la perspectiva de género en este proceso.
- Eficiencia, vinculada a la disminución del consumo de suelo, energía, agua, materiales y la demanda de transporte.

Estos elementos clave han de propiciar la generación de ámbitos urbanos funcional y ambientalmente autosuficientes.

Se elige como caso práctico de estudio la conurbación de la Costa del Sol Occidental, entre Torremolinos y Marbella, surgida en torno a la N-340, cuyos nodos turísticos originales constituyen actualmente lugares de residencia permanente, insertos en un entramado ocupado mayoritariamente por urbanizaciones aisladas, residenciales, destinadas a oferta turística.

Keywords: regeneración urbana; turismo; litoral; método; evaluación.

¹⁵ Este trabajo se produce a partir del Plan de Investigación: Método de Evaluación para la Regeneración Integrada del Espacio Turístico. La Costa del Sol Occidental. (MERIET-CSO). Dirigido por M^a Teresa Pérez Cano y Domingo Sánchez Fuentes.

¹⁶ Definición y elementos tratados en el Manual de Diseño Bioclimático Urbano de Hernández Aja, A., Fariña Tojo, J., Fernández, V. y otros, 2013.

1.- El espacio turístico litoral del mediterráneo peninsular

1.1.- Antecedentes

El proceso de antropización del litoral con fines turísticos, espoleado por las políticas desarrollistas de mediados del siglo XX, permisivas con un crecimiento urbanístico ilimitado, queda claramente descrito ya en la década de los setenta por Nasarre¹⁷ (1972): *a lo largo de más de una década, España ha contemplado cómo no sólo sus núcleos tradicionales, sus ciudades de siempre, han visto aumentar su superficie urbana e incrementado sus servicios de infraestructura, sino que, separados de aquellos, fuera de sus zonas de ensanche, han ido apareciendo nuevos núcleos o urbanizaciones particulares que no tienen ningún nexo de unión con el núcleo principal, como no sea el de pertenecer al mismo municipio y el de estar bajo la jurisdicción del mismo Ayuntamiento. Tales núcleos han aparecido principalmente en zonas de nuestro litoral, calificadas –sin duda, a consecuencia de ello- de turísticas.*

Este desarrollo estaría jalonado por sucesivos planes y leyes que pretendieron establecer un orden en esta rápida expansión. Sin embargo, sus resultados son escasos, dada la ausencia de consenso y de una voluntad política real para la aplicación y el control de su cumplimiento. Dentro del conjunto de instrumentos legislativos, destaca la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional (aprobada en 1963, vigente hasta 1991) con la que se intenta vincular desarrollo turístico y ordenación del territorio, cumpliendo al mismo tiempo con las expectativas económicas depositadas en esta actividad. La figura de los Centros de Interés Turístico Nacional -CITN-, incluida en este texto, tenía como finalidad propiciar el desarrollo de nuevos asentamientos en áreas turísticamente poco desarrolladas o potenciar otras ya consolidadas¹⁸. Según se exponía en los Decretos de la época, *esta ley determina las condiciones especiales que para la atracción y retención del turismo debe reunir una extensión de territorio para ser declarada de Interés Turístico Nacional.*

Galiana y Barrado (2006) contabilizan 78 CITN, aprobados entre 1964 y 1975, con un programa de más de 22.000 ha de suelo y una capacidad de alojamiento de casi 890.000 plazas. Según indican, estos Centros fueron decreciendo en tamaño a lo largo de los años, pasando del modelo de grandes centros turísticos litorales a las urbanizaciones de segunda residencia en ámbitos metropolitanos en el final de este periodo.

En la Costa del Sol Occidental se previeron en Marbella, (1964) Nueva Andalucía con 1.005 ha y (1965) Pinomar con 10 ha; en Benahavís, (1968) Benahavís-Campanes con 1.838,75 ha; y en Benalmádena, (1967) Torremuelle con 45 ha, constituyendo algunas de las urbanizaciones turísticas a partir de las que se han llegado a la conformación de las actuales conurbaciones litorales, especialmente a lo largo del frente costero del mediterráneo peninsular.

¹⁷ citado por Mantecón, Huete y Mazón 2009. "Las urbanizaciones "europeas". Una investigación sobre las nuevas sociedades duales en el Mediterráneo".

¹⁸ Los Centros de Interés Turístico Nacional debían cumplir 3 requisitos: tener una capacidad mínima de 500 plazas en alojamientos turísticos; una extensión superficial no inferior a 10 ha; y servicios adecuados a su capacidad de alojamiento.

CC.AA.	CITN
Andalucía	
Málaga	
Marbella	Nueva Andalucía (1964); Pinomar (1965)
Benalmádena	Torremuelle (1967)
Granada	
Motril	Playa de Granada (1968)
Almería	
Roquetas de Mar	Aguadulce (1964); Roquetas de Mar (1967)
El Ejido	Almerimar (1967)

CC.AA.	CITN
Región de Murcia	
Cartagena	Hacienda de la Manga de Cartagena (1966); Playa Honda (1966); Bahía de Mazarrón-San Ginés (1968)/el Mojón (1968); Hacienda Dos Mares (1969)
Mazarrón	El Alamillo (1968)
San Javier	Hacienda de la Manga de San Javier (1969)
Com. Valenciana	
Alicante	
Santa Pola	Santa Pola del Este (1965)
Orihuela	La Zenia (1968); Complejo Residencial Campoamor (1969)
Castellón	
Alcalá de Chivert	Las Fuentes (1966)
Cataluña	
Tarragona	
Tortosa	Riomar (1970)
Girona	
Tossa de Mar	Dominio Residencial Giverola (1964); Cala Salions (1966)

Tabla 1 “Centros de Interés Turístico Nacional en el litoral mediterráneo peninsular. Elaboración propia en base a datos de Galiana y Barrado (2006)”

1.2.- Punto de partida

De manera sintética, este proceso colonizador del litoral mediterráneo peninsular, impulsado por la actividad turístico-inmobiliaria, sigue pautas similares en toda su extensión, iniciándose en los núcleos costeros tradicionales, que son rodeados por nuevos asentamientos y, aprovechando la cercanía entre la playa, recurso natural demandado, y la N-340, eje litoral de Cádiz a Barcelona, implantando los primeros asentamientos, apoyados en esta infraestructura, ocupando espacios de alto valor natural en primer lugar, en un proceso que va incrementando el número y densidad de estos asentamientos, sustentados hacia el interior por los viales que partieran de esa vía paralela a la costa, con una anchura limitada por la orografía del terreno o por la inexistencia de infraestructuras que lo facilitaran, generándose con estos elementos el actual continuo urbano fragmentado del litoral.

Tras más de seis décadas de incesante actividad, estos espacios en origen turístico se han convertido a menudo en ámbitos de primera residencia tanto de población local como de inmigrantes (climáticos retirados o por motivos laborales). Sin embargo, al estar pensados para cubrir las necesidades de ocio de los turistas, presentan diferentes condiciones así como déficits de equipamientos y servicios respecto a una ciudad convencional. En el caso de los núcleos costeros tradicionales, incluidos en este entramado litoral, se detectan áreas bien delimitadas en condiciones de vulnerabilidad¹⁹, convertidas habitualmente en lugar de residencia

¹⁹ áreas o barrios identificados en el Estudio sobre Barrios Vulnerables dirigidos por Agustín Hernández Aja, realizados con el Censo de los años 1991, 2001 y la adenda de 2006.

para los inmigrantes por motivos laborales, debido fundamentalmente a los precios más accesibles de las viviendas.

Se hace necesario, por tanto, un análisis que permita establecer las bases para la regeneración integrada de este entramado urbano-turístico, que lo dote de la capacidad para funcionar como lugar de residencia permanente, manteniendo su actividad turística.

2.- Hipótesis y objetivos de la investigación

Partiendo del planteamiento de que el litoral mediterráneo peninsular es uno de los ámbitos que con más premura requiere ser regenerado, esta investigación pretende actuar en estos espacios turísticos, procurando dar respuestas, además de a aquellos aspectos que habitualmente engloba la regeneración integrada, a los condicionantes específicos, derivados de los usos turísticos de su trama urbana, y a las necesidades de recuperación de los atributos naturales del litoral.

Como hipótesis de investigación se plantea que, partiendo del conocimiento pormenorizado de las características, déficit y carencias particulares de estos espacios turísticos, el análisis de casos de buenas prácticas, estudio de planes, guías, manuales etc., será posible definir una metodología propia para la evaluación del espacio turístico litoral y la propuesta de estrategias para su regeneración integrada, constituyendo éste el objetivo principal de la investigación. Definido éste, se determinan los objetivos específicos que permitan su consecución:

- Identificar y diagnosticar el estado inicial del territorio turístico litoral, con su contextualización histórica y espacial y la identificación de sus necesidades actuales, así como la previsión de las futuras, datos a partir de los cuales se podrán plantear posibles estrategias y delimitar áreas de intervención.
- Definir un modelo urbano sostenible de referencia, para el espacio turístico litoral, que se entienda vinculado a la generación de ámbitos urbanos funcional y ambientalmente autosuficientes.
- Identificar y delimitar barrios/idades autónomas, definidas como unidades básicas de organización, susceptibles de ser sometidas a los procesos de evaluación y regeneración previstos por la metodología a desarrollar. Identificar las áreas de actuación y el conjunto de criterios e indicadores que permitan una valoración cuantitativa y/o cualitativa del espacio analizado.
- Definir un marco de trabajo propio que incorpore áreas, criterios e indicadores de análisis, con la capacidad de evaluar y plantear estrategias de regeneración integrada para el espacio turístico litoral. Debe diseñarse desde la perspectiva de género, ligada al concepto de habitabilidad y a la optimización de la calidad de vida de las personas y, desde la perspectiva de tres elementos clave: cambio climático, salud y eficiencia.
- Validación del Método, con su aplicación en los barrios o unidades autónomas identificados como unidades básicas de organización, definidos como caso de estudio.

La investigación se encuentra en una fase inicial, recogiendo en este trabajo las tareas llevadas a cabo para una aproximación a los casos de estudio.

3.- Casos de estudio en los núcleos costeros tradicionales del mediterráneo peninsular. Proceso de identificación.

Para una primera aproximación al estado y a las posibles necesidades de regeneración de los núcleos costeros tradicionales de este entramado urbano-turístico, este trabajo se apoya en investigaciones culminadas, como el Estudio

sobre Barrios Vulnerables²⁰ en España, que analiza la vulnerabilidad urbana de las ciudades españolas, (capitales de provincia o de más de 50.000 habitantes), en función de los datos del Censo de población y vivienda de 1991, 2001 y la Adenda de 2006.

La vulnerabilidad se clasifica en este estudio como socio-demográfica, socio-económica, residencial y subjetiva, siendo los indicadores de la misma la tasa de paro, el porcentaje de población analfabeta y sin estudios así como las carencias en las viviendas, añadiéndose el porcentaje de población inmigrante en la Adenda de 2006.

En nuestro trabajo se identifican todos aquellos municipios/ciudades costeras de las Comunidades Catalana, Valenciana, la Región de Murcia y de Andalucía, en los que se han delimitado barrios vulnerables. Se trata, en general, de destinos de turismo de sol y playa, reconociéndose su origen turístico.

El análisis realizado arroja datos significativos, puesto que el 20,3% de las ciudades que presentaban vulnerabilidad en 2001 (por paro, nivel de estudios o carencias en las viviendas) y el 33,9% de las ciudades con ámbitos vulnerables por índice de inmigración en 2006, se sitúan en la franja costera, entre Málaga -Girona.

CC.AA.	Barrios Vulnerables 1991	Barrios Vulnerables 2001	Barrios Vulnerables Adenda 2006
Andalucía			
Málaga	Málaga Marbella Vélez-Málaga	Estepona Fuengirola Málaga Marbella Mijas Torremolinos Vélez-Málaga	Benalmádena Fuengirola Marbella Torremolinos
Granada		Motril	
Almería		Roquetas El Ejido	Roquetas El Ejido
Región de Murcia			
Murcia	Cartagena	Cartagena	Cartagena
Com. Valenciana			
Alicante	Alicante	Alicante Benidorm Orihuela Torreveja	Benidorm Orihuela Torreveja
Valencia	Gandia Valencia	Valencia	Gandia Valencia
Castellón		Castellón de la Plana	Castellón de la Plana
Cataluña			
Tarragona	Tarragona	Tarragona	Tarragona
Barcelona	Badalona Barcelona	Badalona; Barcelona; Castelldefels	Badalona Barcelona Castelldefels Mataró Vilanova i la Geltrú
Gerona			Gerona

Tabla 2 “Barrios Vulnerables del litoral mediterráneo peninsular. Elaboración propia en base a datos del Estudio sobre Barrios Vulnerables”

Los ámbitos identificados se sitúan, en buena medida, próximos a los centros históricos, a los puertos e incluso en crecimientos emplazados en primera línea costera. La población inmigrante por motivos laborales y rentas bajas se concentra en estos espacios por ser económicamente más accesibles. En estas áreas, se suelen detectar escasez de vegetación en las calles y de espacios libres públicos (la playa o el paseo marítimo suelen ser los espacios de estancia mejor dotados y de mayores dimensiones) así como el dominio del vehículo motorizado, que ocupa la mayor parte de la superficie libre. Respecto a la percepción de los habitantes (vulnerabilidad subjetiva), en los casos en que ésta es recogida, se indican ruidos, contaminación, escasez de zonas verdes y, en determinadas áreas, delincuencia.

²⁰ incluido en el Observatorio de Vulnerabilidad Urbana del Ministerio de Fomento

Descripción urbanística barrios vulnerables en espacios turísticos litorales	
Trama urbana y equipamientos	<p>Ámbito con numerosos hoteles y viviendas de segunda residencia, gran oferta dentro del sector servicios, sin apenas equipamientos locales</p> <p>Área muy heterogénea, multitud de tipologías de edificaciones, desde viviendas unifamiliares típica de núcleos rurales, hasta hoteles de 15 plantas, concentración de hoteles y edificios de apartamentos para vacaciones cerca de la playa</p> <p>Mezcla de edificaciones de viviendas de origen turístico, que perdieron ese carácter y son primera residencia, con un número variable de plantas, con viviendas originales de pescadores o con establecimientos hoteleros</p> <p>Mezcla heterogénea de casas bajas de 1 o 2 alturas y bloques de vivienda de hasta 5 plantas, mayoritariamente primera residencia, aunque con presencia de pensiones y hoteles, comercios, bares y restaurantes que conviven con algunos locales destinados al turismo</p> <p>Sector residencial con origen en la autoconstrucción por parte de población rural que se asentó en las ciudades para trabajar en el sector servicios y la construcción</p> <p>La densidad de la trama y el origen no planificado del barrio tienen como</p>
Social	<p>elevada concentración de población inmigrante; habitualmente población desfavorecida y de rentas baja; elevado índice de paro y en algunos casos de bajo nivel de estudios; zona muy degradada, con conflictos sociales</p>

Descripción urbanística barrios vulnerables en espacios turísticos litorales	
Espacio libre	<p>Trama muy densa sin apenas espacios libres y menos zonas verdes en su interior; calles estrechas y sin apenas espacios públicos, ausencia de arbolado y zonas verdes; la mayoría de los espacios libres son de titularidad privada; ausencia de espacios públicos libres, a menudo el único espacio libre público de tamaño considerable es la playa</p>
Movilidad	<p>Conflictos entre tráfico peatonal y rodado por la estrechez del acerado; viario invadido por el tráfico motorizado y por los vehículos aparcados</p>

Tabla 3 “Algunos aspectos de la descripción urbanística de los barrios del litoral mediterráneo peninsular. Elaboración propia a partir de los Análisis Urbanísticos del Estudio de Barrios Vulnerables”

3.1.- La Costa del Sol Occidental

El territorio litoral andaluz, con una extensión superficial del 15% del total de la región, acoge al 40% de la población de Andalucía, un porcentaje que se ha duplicado en las dos últimas décadas²¹, tratándose del espacio más dinámico a nivel regional desde el punto de vista territorial, demográfico y económico.

La importancia de la Costa del Sol a nivel regional queda recogida en el POTA²² que le otorga un tratamiento singular²³, considerándola una Unidad Territorial específica, para la que este Plan demanda la ordenación del uso turístico, el control de los procesos de urbanización así como la mejora ambiental y paisajística de las sierras prelitorales, aunque sin entrar en más detalle sobre cómo llevar a cabo estas tareas. Siendo, según indica, los Planes Subregionales y Planes Urbanísticos los que han de prever en sus modelos de desarrollo urbano la protección de los ecosistemas litorales y el mantenimiento de la diversidad de usos del suelo, incluyendo el objetivo de evitar la formación de continuos urbanos en el frente costero, pretensión ya del todo inviable en el espacio objeto de estudio.

²¹ Decreto Ley 5/2012 de 27 de noviembre.

²² Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía; aprobación con su remisión al Parlamento Andaluz por Decreto 129/2006, de 27 junio; aprobado con la inclusión de las Resoluciones resultantes, por Decreto de adaptación, D.206/2006 de 28 de noviembre.

²³ Resolución 41 sobre la Costa del Sol malagueña.

A fin de incidir en la protección de este frágil espacio, recientemente se crea la figura del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía²⁴ PPCLA, jerárquicamente intermedia entre POTA y los POTs del litoral, con incidencia fundamentalmente en los primeros 500 m contabilizados desde el límite interior de la ribera del mar y en aquellas otras zonas que se estime necesario para alcanzar los objetivos de protección y accesibilidad del sistema costero de los municipios. Su objeto, según indica, es establecer objetivos, criterios y determinaciones para la protección, conservación y puesta en valor de la franja más próxima a la costa de Andalucía, en el marco de lo establecido en el POTA. Lamentablemente, para los suelos todavía vacantes en los municipios de Marbella, Fuengirola, Benalmádena y Torremolinos, el Plan sólo estima la protección de uno de los veinte ámbitos, que identifica y diagnostica, por lo que a nuestro entender en ellos no se cumple la finalidad para la que se crea esta figura, aún sin aprobar definitivamente.

Respecto a la actividad turística, incluye entre sus objetivos propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico, recogiendo en su Memoria Informativa, que los nuevos proyectos que tengan por objeto esta actividad deben tratar de mejorar y recualificar la oferta centrada en el sol y playa así como el propio litoral, cualificar sus espacios urbanos, destacando sus signos de identidad y su calidad basadas en sus valores naturales, culturales y paisajísticos, aspectos de máximo interés para la recuperación de esta franja costasoleña, como destino turístico maduro, ya objeto de un Plan de Recualificación.

A nivel subregional, el POTs-CSO²⁵ propone transformar la aglomeración urbana costasoleña en una ciudad turística de escala territorial, a potenciar como destino turístico. Para la conurbación del litoral, el Plan plantea reordenar y consolidar los espacios intersticiales, colmatando los vacíos urbanos existentes y cosiendo las áreas consolidadas aisladas, a fin de conformar una estructura urbana con continuidad espacial y viaria. Sin embargo, a nivel de planeamiento urbanístico, tan sólo dos de los municipios estudiados –Marbella y Fuengirola- han adaptado su Plan General a sus determinaciones así como a las del POTA, por lo que hasta la fecha no se pueden constatar resultados tangibles derivados del planeamiento territorial.

Municipio	Aprob. Def. POGU	Adaptación LOUA	Adaptación POTA	Adaptación POTs
Torremolinos	09/10/1996(Adaptación- Rev. Aprobación Prov.(20/04/2010)	No	No	No; POTs-AUM (D. 308/09; 21.07)
Benalmádena	04/03/2003 (T.R. 2010)	23/02/2012 (Adapt. Parcial)	No	No; POTs-AUM (D. 308/09; 21.07)
Fuengirola	10/06/2010	Sí	Sí	Sí; POTs-CSO (D.142/06; 18.07)
Mijas	16/12/1999 (T.R. 2013)	26/03/2010 (Adapt. Parcial)		No; POTs-CSO (D.142/06; 18.07)
Marbella	25/02/2010	Sí	Sí	Sí; POTs-CSO (D.142/06; 18.07)

Tabla 4 “Estado del Planeamiento Urbanístico General en los municipios del la Costa del Sol -CSO- estudiados”

²⁴ Figura vinculante para los POTs del ámbito litoral. en tramitación, creada por el Decreto-Ley 5/2012 de 27 de noviembre; sometida a información pública por Orden de 24 de julio de 2013; para la resolución del elevado número de alegaciones presentadas en este periodo se ha procedido a la ampliación del plazo previsto de aprobación del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía y de suspensión del procedimiento para la aprobación de los planes de sectorización y de los planes parciales (en la franja de 500 m en proyección horizontal, desde el límite interior de la ribera del mar) que se especifican en el artículo 2.1 del Decreto-ley 5/2012, que queda modificado por el Decreto-Ley 15/2014, de 25 de noviembre, ampliándose el plazo en 6 meses con fecha tope 28 de mayo de 2015.

²⁵ aprobado por el Decreto 142/2006, de 18 de julio. Ordena nueve municipios, Fuengirola, Mijas, Marbella, Estepona, Casares y Manilva, Ojén, Istán y Benahavís; superficie. 941,20 Km2.

Para dar solución a esta situación, por otro lado generalizada en todo el litoral andaluz, el Decreto-Ley 5/2012 que da origen al PPCLA, establece medidas urgentes para la adecuación de los PGOU de los municipios litorales al POTA²⁶.

3.1.1- Casos de estudio

Particularizando en el caso de estudio de este trabajo, la franja entre Torremolinos y Marbella, núcleos primigenios del turismo de sol y playa, que incluye a Benalmádena, Fuengirola y Mijas. Este tramo tiene una superficie de 323 Km² y una población censada que asciende a 426.348 habitantes, suponiendo el 26,3 % del total de la provincia, de los que el 28,7 % son extranjeros (inmigrantes climáticos y laborales) frente al 15,6 % estimado en el conjunto de la provincia.²⁷

Población censada. CSO (01/01/2014)					
Municipio	Población Censada (Hab)	Población Extranjera (Hab./ %)	Pobl. UE (Hab./ %)	Pobl. Latin. American (Hab./ %)	Pobl. Africana (Hab./ %)
Torremolinos	67.353	14.905; 22,1 %	8.200; 55,01 %	1.998; 13,40 %	2.206; 14,80 %
Benalmádena	66.939	19.168; 28,6 %	12.850; 67,04 %	2.292; 11,96 %	2.060; 10,75 %
Fuengirola	75.856	26.073; 34,4 %	16.765; 64,30 %	2.880; 11,05 %	3.086; 11,83 %
Mijas	77.521	26.990; 34,8 %	18.654; 69,11%	2.349; 8,70 %	3.030; 11,22 %
Marbella	138.679	35.155; 25,3 %	16.003; 45,52 %	7.050; 20,05 %	5.576; 15,86 %
Total	426.348	122.291; 28,7 %	72.472; 59,26 %	16.569; 13,55 %	15.958; 13,05 %
Provincia	1.621.968	253.408; 15,6 %	143.366; 56,57%	37.823; 14,93 %	40.392; 15,94 %

Tabla 5 "Población censada en la franja Torremolinos-Marbella de la Costa del Sol Occidental Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes"

Batista y Natera (2013), en su análisis de la población extranjera en la Costa del Sol Occidental, localizan al mayor porcentaje de la misma, constituida por los residentes climáticos de la UE (Reino Unido, Alemania, Francia), concentrada en las áreas de urbanizaciones entre núcleos tradicionales, en las que las viviendas presentan unos buenos estándares de calidad constructiva y ambiental. En el caso de la población inmigrante por motivos laborales, latinoamericana y africana fundamentalmente, los autores los sitúan en los núcleos urbanos, con especial presencia en alguno de los sectores del tejido urbano de menor calidad, en los que su presencia queda en cierta forma diluida al compartir el espacio con los españoles.

Estos autores identifican los agrupamientos más relevantes de inmigración por motivos laborales, concretamente de senegaleses y ecuatorianos en los cascos urbanos de San Pedro Alcántara, Marbella y Fuengirola. Los agrupamientos de ecuatorianos se concentran en el barrio marbellí de Divina Pastora-Las Peñuelas y en San Pedro; los senegaleses se concentran en el ámbito del Boquetillo-San Cayetano, en Fuengirola, coincidentes, según exponen, *con la presencia en su interior de barrios vulnerables, tal y como fueron definidos por el Ministerio de Vivienda en 2001.*

Se estudia, partiendo de estos datos, el análisis que de la presencia y concentración de la población inmigrante realizan los Planes Generales urbanísticos de Marbella y Fuengirola:

En Marbella, el PGOU destaca el elevado crecimiento demográfico experimentado por el municipio en los últimos años debido, fundamentalmente, al importante flujo

²⁶ de los 62 municipios costeros andaluces sólo 10 han revisado sus Planes Generales para adaptarse al mencionado Plan regional.

²⁷ Datos de 1 de enero de 2014. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

de inmigrantes laborales de muy diversa procedencia, especialmente de países a priori en peor situación económica y social como Marruecos, Colombia, Ecuador o Filipinas, que concentran su residencia, principalmente, en el núcleo urbano de Marbella y dentro de él, en el entorno del puerto deportivo²⁸, denunciando además *indicios de segregaciones espaciales de residentes en función de su nacionalidad en determinados barrios o calles, o la inadecuación de los equipamientos y servicios urbanos al perfil y volumen demográfico de la localidad.*

Si examinamos la planimetría que recoge los datos del Censo de 2011, las secciones censales reflejadas en el PGOU de Marbella como de mayor concentración de población de extranjeros por motivos laborales, no coinciden exactamente con las de mayor presencia de extranjeros según los datos del INE.

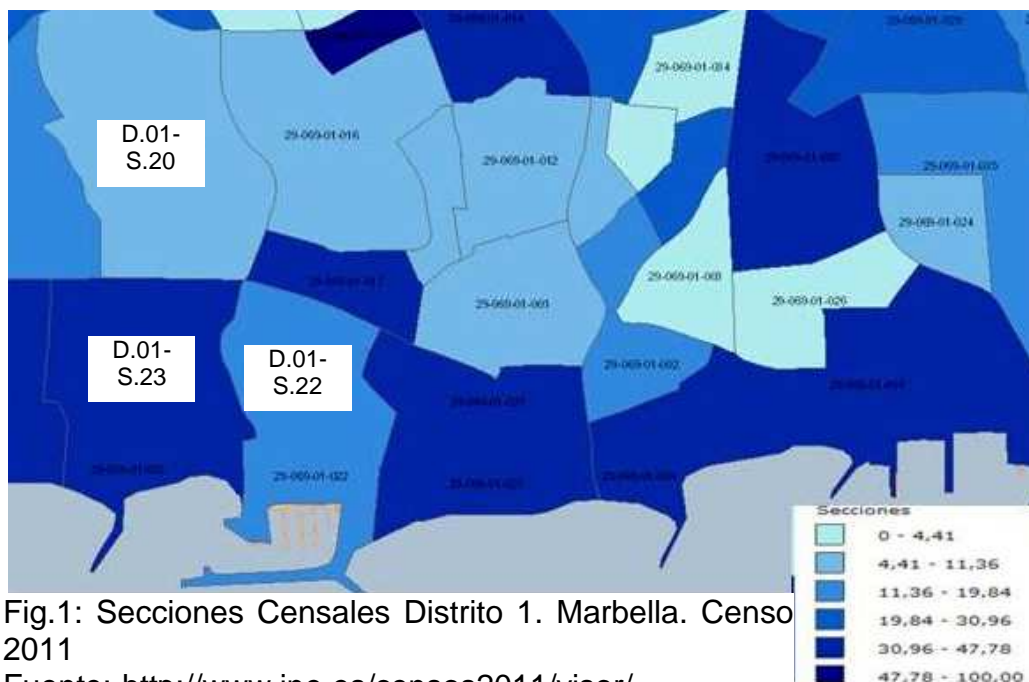


Fig.1: Secciones Censales Distrito 1. Marbella. Censo 2011

Fuente: <http://www.ine.es/censos2011/visor/>

Respecto a la población de la Unión Europea, el PGOU de Marbella ubica su residencia en ámbitos de urbanizaciones turísticas residenciales, identificándose en el Plan determinadas zonas del Distrito 4²⁹ (fundamentalmente en las urbanizaciones de Artola, Elviria, Ricmar y El Rosario) y del Distrito 3³⁰ (núcleo de Marbella), en buena medida coincidentes con las concentraciones de población extranjera recogida por el Censo de 2011 en estos distritos.

El PGOU de Fuengirola no analiza con el mismo nivel de detalle la presencia y emplazamiento de la población inmigrante, recogiendo en su Memoria el importante incremento experimentado en los últimos años en la población extranjera por motivos laborales, mano de obra de baja cualificación empleada fundamentalmente en el sector servicios y agrario, que se une a la tradicional presencia de residentes climáticos europeos. El Plan recoge cómo la distribución de británicos, alemanes, finlandeses así como de ecuatorianos y marroquíes es *indicativa de las disparidades de los entornos socioeconómicos incluidos en el municipio.*

²⁸ Distrito 1; Secciones censales 20, 22 y 23. Datos del Padrón Municipal de Habitantes. Agosto 2004, incluidos en el PGOU. Memoria de Información. 3. Sobre la realidad social y económica.

²⁹ Secciones 1, 2 y 3

³⁰ Sección 2 y 6

Como en el caso de Marbella, las comunidades de residentes británicos, en su mayoría jubilados, se localizan en entornos relativamente aislados, a menudo urbanizaciones con acceso restringido, lejos de los centros urbanos. El segundo grupo de empadronados extranjeros identificados por este Plan, el constituido por los residentes marroquíes y argentinos, ocupa, según se recoge en esta Memoria, el parque de viviendas de segunda mano, antiguo, de escasa superficie y con pocas instalaciones, habitualmente en régimen de alquiler, viviendas que por sus condiciones no podrían ser alquiladas a inquilinos nacionales. Como en el Plan marbellí se reconoce la inexistencia de una oferta adecuada de viviendas de protección para los colectivos más desfavorecidos.

Si examinamos la planimetría que recoge los datos del Censo de 2011, ésta sitúa en el núcleo urbano de Fuengirola las secciones censales con mayor concentración de población inmigrante. Localiza así mismo en los extremos litorales del término municipal otras concentraciones importantes de extranjeros, estimados residentes climáticos puesto que son espacios ocupados mayoritariamente por urbanizaciones de viviendas unifamiliares, algunos identificados por Batista y Natera (2013) por la concentración de británicos.



Fig. 2 “Secciones Censales Distritos 1 y 2. Fuengirola. Censo 2011”.Fuente: <http://www.ine.es/censos2011/visor/>

Siguiendo con el análisis, en este trabajo se identifican los ámbitos vulnerables localizados en la franja costera entre Torremolinos y Marbella, incluidos en el Estudio sobre Barrios Vulnerables:

- Torremolinos (próximos al casco antiguo): Calvario, Calvario norte y Los Congresos, vulnerables por índice de paro en 2001; Los Congresos, vulnerable por índice de inmigrantes en 2006.
- Benalmádena (Costa): próxima al puerto, vulnerable por índice de inmigrantes en 2006.

- Fuengirola: el Boquetillo-San Cayetano, vulnerable por índice de estudios en 2001; el barrio Centro, próximo al puerto, vulnerable por índice de inmigrantes en 2006.
- Mijas (Costa): el barrio de las Lagunas, lindante con el Boquetillo de Fuengirola, vulnerable por índice de estudios en 2001.
- Marbella: el barrio de las Alvarizas, el núcleo-urbano y San Pedro, vulnerables por índice de paro en 1991; barrio de las Peñuelas-Divina Pastora y San Pedro, vulnerable por índice de estudios en 2001; zona Playa de La Fontanilla y San Pedro de Alcántara, vulnerable por índice de inmigrantes en 2006.

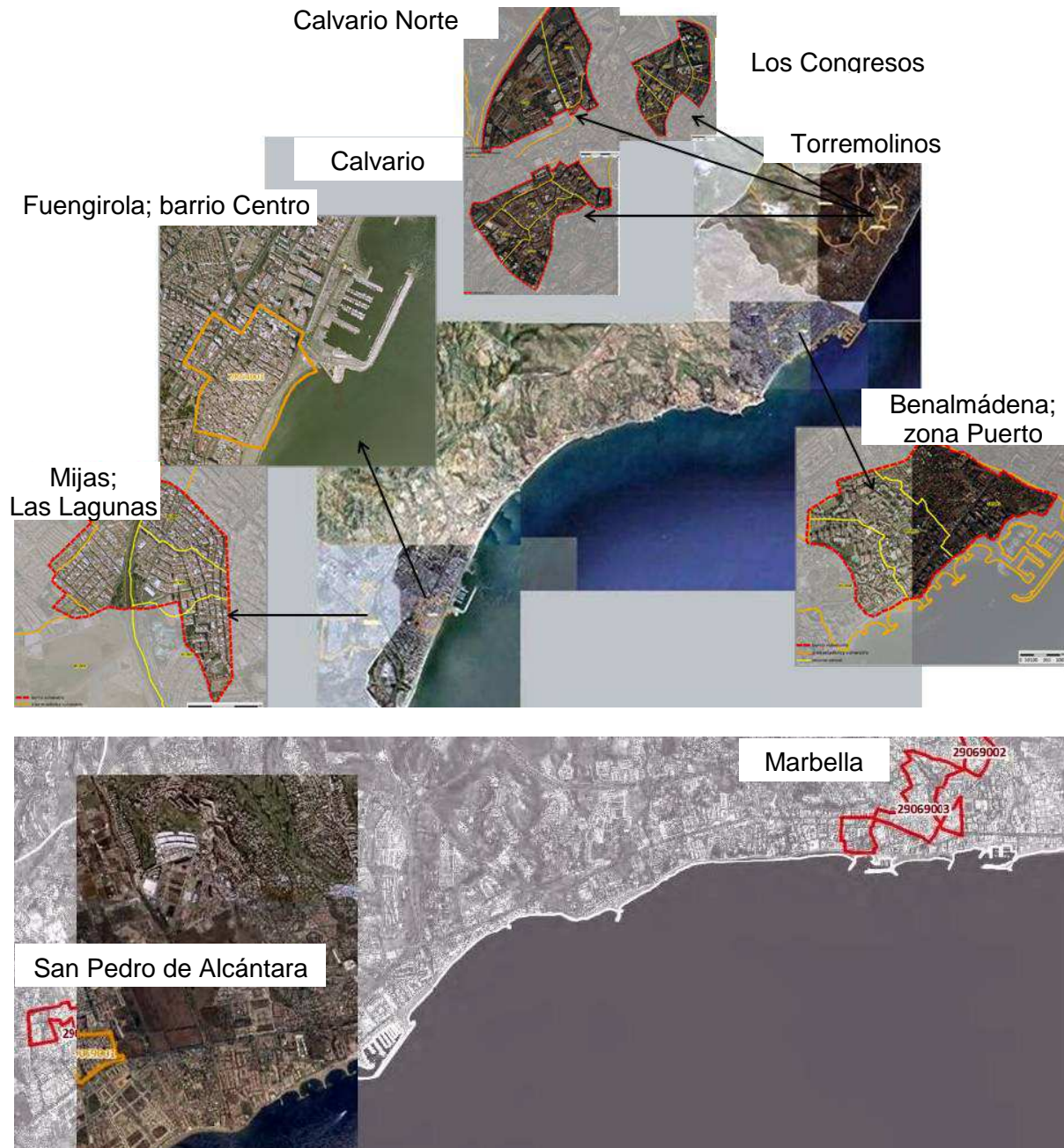


Fig.3 y 4. Zonas vulnerables en Torremolinos, Benalmádena, Fuengirola, Mijas Costa Marbella. Elaboración propia en base a ortofotos incluidas en el Estudio de Barrios Vulnerables

Para la Costa del Sol Occidental, este análisis pone de manifiesto el peso que tiene la franja entre Torremolinos y Marbella en las estadísticas sobre barrios vulnerables,

puesto que el 23,8 % de las ciudades del litoral mediterráneo peninsular que presentaban ámbitos de vulnerabilidad en 2001 (por paro, nivel de estudios o carencias en las viviendas) y el 20% de las identificada con áreas de vulnerabilidad por índice de inmigración en 2006, se sitúan en la franja analizada de la Costa del Sol Occidental.

5.- Conclusiones

La investigación que se presenta, en fase inicial, tiene como objetivo principal la definición de un Método para la evaluación del espacio turístico litoral del mediterráneo peninsular y la propuesta de estrategias para su regeneración integrada, a fin de dotarlo de los atributos de habitabilidad y eficiencia propios de un modelo urbano sostenible.

Como primeros pasos, se ha analizado el origen y la evolución del entramado turístico que, en íntima vinculación con la actividad inmobiliaria, ha colonizado este litoral desde mediados del S. XX, impulsado por las políticas desarrollistas del momento. Se concluye que, en la actualidad, este espacio presenta dos realidades que han de ser atendidas:

La conformada por lo que Galacho (2009) describe como un modelo de crecimiento en rosario de urbanizaciones residenciales turísticas, situadas entre núcleos originales, lejos de las aglomeraciones urbanas. Urbanizaciones concebidas desde su funcionamiento autónomo dependientes de uno o máximo dos conexiones con la N-340, en las que Carvajal y Corpas (2005) sitúan a los inmigrantes climáticos retirados, con alto poder adquisitivo, mayoritariamente procedentes de países de la Unión Europea.

Los nodos tradicionales, desarrollados en una trama urbana compacta que, desde el inicio de la actividad turístico-inmobiliaria, han acogido a una importante cantidad de mano de obra nacional y posteriormente también extranjera, que se instala en estas ciudades a la búsqueda de un empleo mejor remunerado, en la construcción o el sector servicios, ocupando barrios modestos con viviendas accesibles, según constatan las investigaciones de diversos autores, los Planes urbanísticos municipales analizados, así como los sucesivos Censos nacionales de población y vivienda.

En estos núcleos costeros es posible identificar actualmente ámbitos vulnerables³¹ bien delimitados, en una proporción significativa respecto al total de los detectados a nivel nacional: el 20,3% de las ciudades que presentaban vulnerabilidad en 2001 (por paro, nivel de estudios o carencias en las viviendas) y el 33,9% con barrios vulnerables por índice de inmigración en 2006, se sitúan en la franja costera entre Málaga y Girona.

Aún siendo básica y prioritaria la confirmación, con un adecuado trabajo de campo, de la información recaba en esta investigación documental, se estima que los datos apoyan el interés de iniciar un estudio que aborde en profundidad las condiciones que rodean y las necesidades específicas de regeneración integrada de los núcleos turísticos tradicionales del litoral mediterráneo peninsular y, concretamente, del caso de estudio elegido, la Costa del Sol Occidental. Se seleccionan para un análisis pormenorizado los ámbitos vulnerables identificados dentro de la franja Torremolinos-Marbella, subrayándose su peso, puesto que están presentes en los principales núcleos urbanos de la conurbación entre Torremolinos y Marbella, y

³¹ Recogidos en el Estudio sobre Barrios Vulnerables dirigido por Hernández Aja.

suponen el 20% del total de las ciudades litorales identificadas en 2.001 y el 23,8 % de las de 2.006³².

Este análisis se iniciará con el mencionado trabajo de campo que permita seleccionar los casos prácticos de estudios idóneos para validar el Método de evaluación a implementar.

REFERENCIAS

- [1] Hernández Aja, A., Fariña Tojo, J., Fernández, V. y otros, 2013. “Manual de diseño bioclimático urbano. Recomendaciones para la elaboración de normativas urbanísticas”. Editado por el Instituto Politécnico de Bragança. 2013.
- [2] Nasarre Alastruey, R. 1972. “Las urbanizaciones particulares. La Ley del Suelo ante el fenómeno turístico”. Editorial Montecorvo. Madrid. 1972.
- [3] Mantecón, A., Huete, R.I y Mazón T. (2009). “Las urbanizaciones “europeas”. Una investigación sobre las nuevas sociedades duales en el Mediterráneo”. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XIII (301). Editada por la Universidad de Barcelona.
- [4] García Sánchez, A.J. 2012. “Los 27 Centros de Interés Turístico Nacional”. Los expedientes conservados en (y de) Andalucía. Archivo general de Andalucía. *Revista Andalucía en la Historia AH*, nº 37. Pag 32-35. Editada por el Centro de Estudios Andaluces.
- [5] Galiana Martín, L., Barrado Timón, D. 2006. “Los Centros de Interés Turístico Nacional y el despegue del turismo de masas en España”. *Revista Investigaciones geográficas*, 2006, nº 39. Pag. 73-93. 2006. Editada por el Instituto Interuniversitario de Geografía de la Universidad de Alicante.
- [6] Hernández Aja, A., *Estudio sobre Barrios Vulnerables*. Resumen Ejecutivo de 2012. Sección de Urbanismo del Instituto Juan de Herrera de la Universidad Politécnica de Madrid (DUyOT- ETSAM). Ministerio de Fomento y Vivienda.
- [7] Batista Zamora, A.E., Natera Rivas, J.J., 2013. “Extranjeros en la Costa del Sol Occidental: diferenciación residencial y caracterización de su distribución espacial”. *Revista Cuadernos Geográficos*, Vol 52, Nº 1 2013. Revistas de la Universidad de Granada
- [8] Galacho, B. 2009. “Reflexiones acerca del modelo territorial desarrollado en la Costa del Sol Occidental”. *Revista Baética. Estudios de Arte, Geografía e Historia* nº 31, Pag 97-114. . 2009. Editada en la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Málaga.
- [9] Carvajal Gutiérrez, C., Corpas Alba, J. 2005. “Pautas residenciales de los extranjeros en los municipios andaluces”. *Revista Baética. Estudios de Arte, Geografía e Historia* nº 27. Pag. 79-95. 2005. Editada en la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad de Málaga.

³² dato que no es posible actualizar con el Censo de 2011 puesto que hasta el momento no se ha publicado un Estudio sobre Barrios Vulnerables de las características del realizado para los dos Censos de Población y Vivienda previos,