



FIRST URBANIZATIONS OF THE COAST OF MARBELLA: THE NEED FOR AN INTEGRATED REGENERATION

ABSTRACT

The beginning of the transformation of the coast of Malaga to its tourist configuration as Costa del Sol, in the 50's of the last century, meant the transition from a precarious economy, mainly agricultural, to another based on a tourism associated with property developments, the division and sale of the territory, with similar effects "to those of the rapid industrial growth of the periphery of the great metropolis " that turned this coast "into a kind of bazaar of the thousand and some urbanizations".

In the coast of Marbella, large landowners, often converted into real estate developers, played a transcendental role in the process whereby farmland would support the tourist development -without the prior existence of a Plan General that regulates it-, with great infrastructural deficiencies and with the N-340 turned into structuring axis and only road of connection with the outside. The eastern end of Marbella becomes a support for disperse buildings, forming isolated settlements, adjusted to the previous agricultural parcel. Thus, in Las Chapas, El Alicate, Elviria and Artola areas, there were 158 houses and 778 inhabitants in 1950, reaching 3,513 homes and 4,821 inhabitants in 1981. In 2011, after the burst of the Spanish housing bubble, the population amounted to 7,000 people, a 50.17% foreign population, specially from central and northern Europe, accounting for 9,160 homes, a 72.51% not main. Nowadays, these first urbanizations, with more than 50 years of age, present a poor state of conservation, both in terms of urban settlement and as building. They form a tourist territory in which the excessive privatization "means that the coastline becomes a large part of its territory in practically inaccessible for the population in general ".

The objective of this work is to diagnose the initial situation and the singularities of this littoral tourist space to face its integrated urban regeneration, identifying the most appropriate strategies for this purpose, from the conclusions reached.

Keywords: Costa del Sol, coast of Marbella, tourist development, integrated regeneration

LAS PRIMERAS URBANIZACIONES DEL LITORAL COSTASOLEÑO MARBELLÍ: LA NECESIDAD DE UNA REGENERACIÓN INTEGRADA)

RESUMEN

El inicio de la transformación de la costa malagueña hacia su configuración turística como Costa del Sol, en la década de los 50 del pasado siglo, supuso el paso de una economía precaria, fundamentalmente agrícola, a otra sustentada en el turismo asociado a la promoción inmobiliaria, a la parcelación y venta del territorio, con efectos similares "a los del rápido crecimiento industrial de la periferia de las grandes metrópolis " que convirtió este litoral "en una especie de baratillo de las mil y unas urbanizaciones ".

El tercio oriental marbellí, en origen soporte de construcciones diseminadas, se convierte en un territorio turístico conformado por urbanizaciones residenciales ajustadas al parcelario agrícola previo. Así, en el entorno entre El Alicate, Las Chapas, Elviria, o Artola, entre 1950 y 1981 la población se multiplica por 6 y por 9 hasta 2011. En el caso de las viviendas es crecimiento exponencial, multiplicando su número por más de 22 y por 58 hasta 2011, superándose las 9.000 viviendas y los 7.000 habitantes censados. Tras más de 50 años, estas primeras urbanizaciones presentan un estado de conservación deficiente, con carencias de infraestructuras urbanas, accesibilidad, equipamientos públicos y espacios libres, etc. Habitadas por una población mayoritariamente extranjera, conforman un territorio turístico en el que la excesiva privatización del frente litoral hace difícil el acceso para el resto de la ciudadanía.

El objetivo de este trabajo es diagnosticar la situación de partida y las singularidades de este territorio ante una actuación de regeneración integrada, a fin de identificar las estrategias más adecuadas para ello. Se concluye que las estrategias de intervención en este espacio deben contemplar medidas para la autosuficiencia y el respeto a la capacidad de carga del territorio.

Palabras clave: Costa del Sol, Marbella, litoral, urbanización turística, regeneración integrada.

Gallardo Ramírez, Cristina. Arquitecta Doctoranda adscrita a la línea de Investigación Ciudad, Territorio y Paisaje del Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Universidad de Sevilla. Tesis en desarrollo con título "Método de evaluación para la regeneración integrada del espacio turístico litoral. La Costa del Sol Occidental"

Máster en Medio Ambiente y Arquitectura Bioclimática. Título propio Universidad Politécnica de Madrid. Profesora invitada desde 2012.

Máster en Ciudad y Arquitectura Sostenibles. Premio Extraordinario Fin de Estudios Máster Universitario en Ciudad y Arquitectura Sostenibles 2012-2013.

1. EL TURISMO RESIDENCIAL Y SU VINCULACIÓN CON EL NEGOCIO INMOBILIARIO EN LA COSTA DEL SOL

La vinculación entre turismo residencial y la actividad inmobiliaria ha sido profusamente analizada, tanto desde la transformación del territorio que genera, como desde el punto de vista de sus protagonistas, el turista, residente, inmigrante climático, etc. Así, Antón Clavé, 1998, define la “urbanización turística como proceso de creación de espacios urbanos específicos destinados al consumo recreativo. Por lo que la generalización del ocio a través del turismo da lugar a la transformación del suelo en mercancía, la aparición de nuevos usos en el espacio, la adaptación de las estructuras territoriales preexistentes a nuevas y diferentes funciones y la transformación de la base productiva local y regional”.

La estructura de modelo territorial turístico es diferente a la de la ciudad tradicional, en la que la población reside y trabaja, perdiendo su sentido los equipamientos para la vida cotidiana puesto que la población que lo ocupa lo hace con una finalidad de ocio. En la Costa del Sol Occidental este fenómeno explica aproximadamente el 48% de su entramado urbano, ocupado por las áreas residenciales y los campos de golf [1] que las acompañan.

Este modelo, centrado en el producto inmobiliario, genera la saturación estival de los espacios libres, los equipamientos, de tráfico, picos en el consumo energético y de agua, en gestión de residuos, etc. Uno de sus destinatarios, con una presencia creciente en la Costa del Sol, es el inmigrante climático, identificado por Requejo Liberal, 2007 como aquellas “personas que cambian su lugar de residencia habitual por motivaciones principalmente climáticas”. Según este autor, sus protagonistas trasladan su lugar de residencia durante más de seis meses cada año a otro lugar distinto al de su origen, guiados por motivaciones distintas a las profesionales o laborales, siendo el clima benigno del destino decisivo en la elección, volviendo a su lugar de origen en los meses veraniegos, huyendo de la avalancha turística.

[1] Datos de Villar Lama, 2013

1.1. Evolución de la ocupación del litoral marbellí.

Regidos por el Plan de Ordenación y desarrollo de la Costa del Sol, de 1960, cuya revisión había sido pedida por la Corporación Municipal marbellí, a fin de anular las limitaciones de superficies y alturas de las edificaciones y, apoyados por la administración local, los grandes propietarios agrícolas, convertidos en promotores inmobiliarios, tuvieron un papel trascendental en el origen de un proceso colonizador por el que las tierras de cultivo pasarían a sustentar un desarrollo turístico-residencial, apoyados exclusivamente en Parciales de Ordenación, instrumento del que se sirvió la administración municipal para clasificar gran cantidad de suelo de reserva, facilitando la labor de estos promotores.

A la figura de los Planes Parciales de Ordenación, recogida por la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1956, se le uniría la declaración de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, incluida en la Ley de centros y zonas de interés turístico nacional, de 1963. Así, en Marbella, los CITN de Nueva Andalucía de 1964 y Pinomar de 1965 constituyeron dos focos de crecimiento turístico, al oeste y el este del municipio.

El posterior Plan General de Ordenación Urbana de Marbella en 1968, cuyos contenidos se basaban en los del Plan Comarcal de la Costa del Sol Occidental, 1960-1968, supeditaba las posibilidades de expansión urbanística a la capacidad del municipio para absorber su población, cuyo número quedó determinada en función de la capacidad de sus playas, determinándose un máximo de 260.000 personas para este municipio [2]. Con este sustento legislativo, la ocupación del territorio resulta imparables ante la imposibilidad de mantener las tierras cultivadas de forma económicamente competitiva. Como resultado, entre las décadas de los 60 y 70 el crecimiento urbano generaría una incipiente conurbación en el frente costero marbellí hacia Estepona, que se consolidaría en la década siguiente con la incorporación del tercio este del municipio, iniciada la conurbación entre los asentamientos de Pinomar y Artola y los crecimientos de Elviria, El Rosario o la propia Artola hacia el interior. En esos momentos, oficialmente se contabilizaban en Marbella 132 urbanizaciones residenciales, en distinto grado de desarrollo de su planeamiento, que no se verían acompañadas de todas las infraestructuras básicas necesarias.

[2]. Datos de Moreno Fernández, F.J., 1998

Finalmente, en la década de los 90 se consolida en todo el frente litoral marbellí esta conurbación, hasta segunda línea de playa, con la urbanización residencial como protagonista incuestionable, complementada con la oferta de golf, muy temprana en este municipio, y con la de los puertos deportivos que, al igual que la primera, tendrían un efecto revalorizador de los terrenos de su entorno

1.1.1. Evolución económica y demográfica

La evolución experimentada por la actividad económica local, derivada de la colonización turística, pone de manifiesto cómo, un territorio y su población, dedicados casi en exclusiva a la agricultura, pasan en apenas seis décadas, a ser un territorio transformado, en el que las antaño tierras de cultivo han quedado sepultadas por las urbanizaciones, generando un nuevo espacio monofuncional, en el que el sector servicios ocupa prácticamente toda la actividad económica, quedando su futuro al albur de las tendencias turísticas internacionales.

A nivel demográfico, la población censada en Marbella en 1950 ascendía a 10.101 personas, el 6,3% inmigrantes (4,8% extranjeros). Treinta años después, en 1981 la población ascendía a 60.172 personas de la que cerca de la mitad, el 43,22% eran inmigrantes (26,28% extranjeros). El incremento demográfico se vería igualmente reflejado en la producción de viviendas, de forma que si en 1950 se contabilizaban 2.546 viviendas en 1981 pasan a ser 30.377 [3]. Así, mantenido durante las últimas décadas del S.XX, el aumento de la población y la oferta de vivienda en este municipio se aguza en los primeros años del S.XXI hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria. En 2011 la población censada en Marbella ascendía a 135.124 personas, contabilizándose 86.701 viviendas [4].

Al igual que en el conjunto del municipio, en el tercio oriental marbellí, los diseminados de El Alicate, Las Chapas, Elviria y Artola, contaba en 1950 con una población de hecho de 778 habitantes y 158 viviendas. En 1981 se alcanzaban los 4.821 habitantes y las 3.513 viviendas, identificándose ya un grupo de urbanizaciones en torno a los Monteros, y otro alrededor del complejo de Las Chapas-Elviria, que avanzaban hacia el interior entre 1,5 Km y 2km desde la playa, extendiéndose fundamentalmente al sur de la N 340 [5].

En 2011, la población censada en este entorno alcanzaba la 7.000 personas, de las que algo más de la mitad, un 50,17%, eran extranjeros, mayoritariamente de centro y norte de Europa, contabilizándose 9.160

[3] Datos de Emilio Ferre Bueno, E., Ruiz Sinoga, J.D., 1989

[4] Datos del Censo de Población y Vivienda de 2011. INE

[5] Datos de Emilio Ferre Bueno, E., Ruiz Sinoga, J.D., 1989

viviendas de las que 6.642 unidades, casi las $\frac{3}{4}$ partes, no eran residencias principales [6]. El crecimiento de las urbanizaciones ha hecho que éstas colonicen la franja norte de la N340 llegando, en algunos tramos, hasta la autopista de peaje AP-7, profundizando más de 2 km en su avance desde la playa hacia la sierra prelitoral.

2. ÁMBITO DE ESTUDIO: TERRITORIO TURÍSTICO ORIENTAL DE MARBELLA

Actualmente Marbella, con una superficie municipal de 116,80 Km² y una longitud de costa de aproximadamente 27 Km, presenta su franja litoral casi totalmente antropizada, conformando un continuo urbano lineal en cuyo punto central se emplaza el núcleo original de Marbella, con San Pedro de Alcántara en su entorno occidental, ambos físicamente vinculados por sus propios crecimientos a los que se han unido los de Nueva Andalucía, al norte de la N-340, y Puerto Banús al sur de la misma. Mientras que en su tercio oriental, el continuo urbano se prolonga, conformado por un entramado de urbanizaciones residenciales y turísticas.

El siguiente análisis se centra en el conjunto de urbanizaciones situadas en el extremo oriental del término municipal marbellí, identificado como territorio turístico, cuyo desarrollo se fundamenta desde su origen sobre el despilfarro de unos recursos naturales singulares, masas de pinares, alcornoques, sabinas, el cordón dunar de Las Chapas, etc., generando un entramado en el que “no se han vertebrado sus espacios, completando y jerarquizando su trama urbana, con una ampliación equilibrada del suelo destinado a usos urbanos buscando la alternancia de zonas edificadas y zonas libres y potenciando la permeabilidad espacial frente a la excesiva privatización del territorio producida por el modelo de desarrollo residencial-turístico predominante, (...) que hace prácticamente inaccesible el litoral en gran parte de su territorio para la población en general” [7].

2.1.1. Las urbanizaciones Marbesa, Carib Playa y Artola Baja

Son objeto de estudio tres de las primeras urbanizaciones surgidas con el boom turístico de los años 60 en la costa marbellí, -Marbesa, Carib Playa y Artola Baja-, destinadas, desde su origen, fundamentalmente a un turista de origen foráneo, actualmente con residencia permanente, a los que se unen los inmigrantes climáticos. Según los datos recabados



Figura 1. Término Municipal de Marbella



Figura 2. Urbanizaciones Marbesa, Carib Playa, Artola Baja. Marbella

[6] Datos del Censo de Población y Vivienda de 2011. INE.

[7] PGOU Marbella 2010. Memoria Informativa. 4. Estructura Urbana.

de Catastro, las primeras viviendas en estas urbanizaciones comenzaron a construirse a mediados de la década de los 60 y principios de la de los 70, estando aún en su etapa inicial la tramitación de sus Planes Parciales de Ordenación.

En conjunto, la tipología edificatoria que predomina en número, pero fundamentalmente en superficie de suelo ocupada, es la vivienda unifamiliar aislada, aunque también se identifican en “poblado mediterráneo” y adosada, frecuente en la costa a partir de la década de los 90. Las parcelas para este uso tienen una superficie mínima en torno a los 325m², siendo más frecuentes las de tamaño entre 500m² y 1500m², superando alguna esa superficie. Las viviendas disponen de jardín y, en una proporción muy elevada de casos, de piscina privada. Actualmente existen muy pocas parcelas vacantes.

Las edificaciones plurifamiliares, aportan un número significativo de viviendas, aunque de forma concentrada en bloques de cierta altura, o adoptando la fórmula de poblado mediterráneo” generalizada a partir de la década de los 80. Estas edificaciones, al igual que las unifamiliares, se ubican en parcelas privadas con jardín y piscina.

Jardines y arbolado, pistas deportivas, así como la abundancia de piscinas, en un entorno tan próximo al mar y la playa, constituyen los atributos turísticos de estas urbanizaciones a los que se suman las características de las viviendas que en algunos casos recrean el tipismo andaluz, los modelos tradicionales con cubiertas inclinadas de teja, o el poblado mediterráneo. En los últimos años ha comenzado la sustitución de algunas de las viviendas primitivas por otras de nueva planta, que en algunos casos adoptado un diseño muy alejado de esta imagen tradicional previa.

Se describen las urbanizaciones de forma pormenorizada:

La urbanización residencial turística Marbesa: linda al norte con las urbanizaciones Coto Correa y Pinos Verdes, al sur con la playa de las Cañas, al oeste con el camping Marbella Playa, y al este con la urbanización Carib Playa. Tiene una superficie de 448.000 m², una densidad prevista de 18 viviendas por hectárea y una previsión máxima de 790 viviendas. Marbesa se extienden hasta primera línea de playa, privatizando en buena medida este frente costero y limitando los accesos públicos al mismo.

Las primeras viviendas unifamiliares fueron construidas en torno a 1964, mientras que los dos edificios plurifamiliares Coronado y Arena datan de 1973, según Catastro. Actualmente se contabilizan en torno a 700 viviendas entre unifamiliares aisladas y en edificación plurifamiliar, representando las primeras aproximadamente el 56% del total.

Los edificios plurifamiliares se emplazan próximos al límite noroeste de la urbanización, donde se sitúan, a su vez, el espacio verde de la urbanización, algún local comercial, así como el edificio de la administración de la Comunidad de propietarios. Cerca de estos espacios comunitarios se localizan varios negocios de hostelería y un supermercado, ligados al camping Marbella Playa. Constituyendo éstos los usos no residenciales en esta urbanización.

La urbanización residencial turística Carib Playa: linda al norte con la N 340, al sur con la playa de las Cañas, al oeste con la urbanización Marbesa y, al este, con el arroyo de las Cabrillas y las Dunas de Artola. Tiene una superficie de 249.441m², una densidad prevista de 27 viviendas por hectárea y una previsión máxima de 674 viviendas. Carib Playa con un reducido frente al mar, se extienden hasta primera línea de playa, limitando el acceso público a la misma.

Las primeras viviendas unifamiliares fueron construidas en torno a 1970, mientras que la primera edificación plurifamiliar, el conjunto Plaza de Pueblo Andaluz, data de 1972, según Catastro. Actualmente se contabilizan en torno a 690 viviendas entre unifamiliares aisladas y, puntualmente, adosadas, así como en diversas tipologías plurifamiliares (poblado mediterráneo, de bloque plurifamiliar exento, así como una parcela para hotel finalmente ocupada por un conjunto de apartamentos turísticos). Aunque superior en superficie de suelo ocupada, las viviendas unifamiliares representan un porcentaje de aproximadamente el 43% del total.

En el área de Carib Playa conocida como Pueblo Andaluz se localiza un supermercado, algún comercio vinculado a las tecnologías de comunicación, y negocios de hostelería, así como la zona verde comunitaria. La zona deportiva privada queda delimitada junto al cauce del arroyo las Cabrillas. Éstos constituyen los usos no residenciales identificados en la urbanización. Próximo al acceso rodado desde la N 340, en la servidumbre de la carretera, se localiza una zona verde pública,

y se emplaza la parada del autobús de la línea interurbana Marbella-Fuengirola

Finalmente, la urbanización residencial turística Artola Baja: linda al norte con la N-340, al sur y este por las Dunas de Artola y, al oeste, con el arroyo las Cabrillas. Tiene una superficie de 117.495 m², una densidad de 11 viviendas por hectárea y una previsión máxima de 127 viviendas. La urbanización limita con la zona de servidumbre de las dunas de Artola en la playa de Artola-Cabopino.

Las primeras viviendas unifamiliares fueron construidas en torno a 1967, mientras que el hotel Artola data de 1968, y el cortijo los Cipreses de 1973, según Catastro. Actualmente se contabilizan en torno a 200 viviendas unifamiliares aisladas, en formación de cortijo y en edificación plurifamiliar, a las que se añadiría el clausurado hotel Artola. Las viviendas unifamiliares en sus diversas modalidades representan en torno al 60% del total.

Junto al acceso rodado a la N 340 de la urbanización se localizan dos edificios de apartamentos, así como el hotel Artola y su campo de golf, lindante con el arroyo de las Cabrillas, ambos actualmente clausurados. En dicho acceso se sitúa la parada del autobús de la línea interurbana Marbella-Fuengirola, y una farmacia, como única actividad al margen del uso residencial.

Metabolismo urbano

Si las consideramos en su conjunto, la superficie de las tres urbanizaciones asciende a 8,15has, contabilizándose en torno a 1590 viviendas: aproximadamente el 51% de unifamiliares en sus distintas modalidades y el 49% en distintos modelos de edificación plurifamiliar. La capacidad máxima de residentes se estimada en torno a 6.400 personas (5 personas/vivienda unifamiliar y 3 personas/vivienda plurifamiliar), Como referencia, se puede decir que esta población sería ligeramente inferior a las 6.660 personas censadas en el municipio de Benahavís en 2014. La densidad de población estimada alcanzaría las 785 personas/ha.

En función de los consumos medios anuales de recursos por persona censada, calculados para Marbella a fecha de 2014 [8] (consumo de energía eléctrica para uso residencial: 3,01MWh; residuos urbanos;

[8] Datos Junta de Andalucía, consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio e Instituto de estadística y Cartografía de Andalucía, 2013 y 2014; datos elaborados por MADECA.

579,75 Kg) y con un consumo medio diario de agua de 210 litros por persona, se determinan los consumos que generaría la población estimada en nuestro ámbito de estudio. El resultado es abrumador: 490.560 m³ de agua potable; 19.256 MWh; 3.710,400 toneladas de residuos urbanos. Consumos y generación de residuos desorbitados, que van en la línea de los datos de la huella ecológica de Marbella, aportados por Cano-Orellana, 2007 para el año 2000, y que ascendía a las 5,6033ha/hab. Huella que aplicada a la población calculada en nuestro espacio de estudio, aporta una superficie bioproductiva de 35.861has necesaria para atender los consumos y generación de residuos planteados.

Atributos turísticos

A pesar de constituirse en el principal reclamo para el visitante, la protección y mejora de los recursos naturales y paisajísticos de este entorno han sido tradicionalmente ignoradas cuando se ha tratado de potenciar la actividad turística, centrándose las iniciativas en la generación de nueva oferta complementaria, conformada en este entorno por los campos de golf de Artola (actualmente clausurado) y, próximo a las urbanizaciones analizadas, el club de golf Cabopino y el de Santa María. Como oferta náutica, el puerto deportivo de Cabopino, se localiza junto al Monumento natural de las Dunas de Artola. Finalmente, los chiringuitos, implantados de forma permanente junto a la playa y en algunos casos dentro del DPMT, completan la oferta turística complementaria de la zona.

Servicios y equipamientos urbanos

Dada la condición de espacio turístico desarrollado sin pretensión de hacer ciudad, no han sido previstos los elementos o equipamientos propios de la urbe tradicional, plazas o calles, lugares de estancia dotados de mobiliario urbano, colegios, espacios comerciales, centro de salud, de día, etc. Elementos que, además, facilitan el contacto y la cohesión de la población, residente o visitante. Se detecta a su vez la ausencia o escasez de equipamientos para la vida cotidiana o para el ocio local, como pequeños comercios de productos de uso y consumo diario, espacios deportivos, salones multiusos, de cine o teatro, etc.

Como transporte colectivo regular, tan sólo existe una línea interurbana entre Marbella y Fuengirola, gestionada por una compañía privada,

dependiendo del vehículo privado la práctica totalidad de los desplazamientos diarios en la zona.

El sistema viario y los espacios comunitarios tienen un carácter básicamente residual, pensado para los desplazamientos en vehículo motorizado, y dimensionados para dar acceso rodado a las viviendas. No existen espacios de reserva ni apenas posibilidades de comunicación transversal entre manzanas, localizándose pequeñas bolsas de aparcamiento público en lugares de gran demanda como los accesos a la playa, al camping Marbella Playa, o a las dunas de Artola. El uso del acerado en demasiadas ocasiones resulta inviable por presentar una sección insuficiente para el arbolado existente, por estar ocupado por elementos de diversas infraestructuras urbanas, por haber sido alterado en su perfil para dar acceso a las viviendas, o garajes particulares, etc. La accesibilidad peatonal queda así muy dificultada, viéndose restringida la movilidad y especialmente la autonomía de las personas con discapacidad, mayores o la infancia.

Al igual que el sistema viario, los espacios verdes comunitarios dan respuesta a los requerimientos mínimos de la legislación urbanística. Se localiza un pequeño parque público junto a Torre de Lance de las Cañas, al que se suma la zona verde en la servidumbre de carreteras de la N-340, junto al Pueblo Andaluz.

Las carencias infraestructurales más relevantes, recogidas en el PGOU Marbella 2010 para el conjunto de urbanizaciones Marbesa-Carib-Playa-Artola, pero también para el vecino Cabopino-Calahonda, son las detectadas en su sistema de saneamiento, con riesgo de incidencia en la salubridad de las aguas costeras.

3. PRIMEROS RESULTADOS DEL ANÁLISIS

La drástica antropización de este ámbito ha supuesto la pérdida irreparable de buena parte de su patrimonio natural y paisajístico. La presión de la urbanización, así como del trazado de infraestructuras como la N-340 ha provocado la fragmentación y pérdida de espacios naturales –masas boscosas, cordón dunar, ribera de los arroyos, etc., y su biodiversidad. La profunda antropización de los cauces de los arroyos ha devaluado su función como corredores ecológicos entre la sierra y el mar. Se constata a su vez, la regresión generalizada de las playas en las que su cordón dunar protector ha sido sustituido por un borde

urbanizado, sometido un elevado riesgo de inundación, tanto por oleaje como por desbordamiento de los cauces de los arroyos.

Se subraya la sobreexplotación de recursos escasos como el agua, la energía o la generación de residuos, especialmente en los periodos estivales, vinculados al modelo consumista de la sociedad occidental. El consumo de agua para uso humano, y el vinculado a la actividad turística, -mantenimiento de jardines, piscinas, o campos de golf-, el consumo de energía en uso residencial así como, para satisfacer las necesidades de movilidad, o para transformar los residuos urbanos, junto a las emisiones de GEI asociadas, constituyen factores desencadenantes del cambio climático al que resulta especialmente vulnerable el litoral mediterráneo.

A nivel social y económico, la rápida transformación de este ámbito en territorio turístico ha generado espacios anodinos, despojados de referencias simbólicas, culturales, de sus valores identitarios. En apenas seis décadas se ha pasado de una sociedad agrícola con una población básicamente autóctona, a una economía centrada en el sector servicios, en un territorio en el que coinciden más de cien nacionalidades, sin que paralelamente se hayan generado lugares de encuentro en los que propiciar el contacto, el conocimiento del "otro" en un intercambio enriquecedor, detectándose indicios de segregación social y el fomento de la relación entre iguales.

Las urbanizaciones residenciales con origen turísticas analizadas, forman parte de un territorio turístico en el que han prevalecido los intereses privados sobre los públicos y en los que la excesiva privatización del frente litoral dificulta la accesibilidad para el resto de la población. A nivel físico y de conservación, estos espacios, con más de 50 años de antigüedad, presentan carencias de infraestructuras urbanas básicas, de accesibilidad, de equipamientos públicos y espacios libres, etc., estando habitadas por una población mayoritariamente extranjera, visitante o residente, inmigrante climático, censado o no, con un mayor poder adquisitivo que la población local y con hábitos más consumitivos de recursos como el agua o la energía, acordes a los de su lugar de origen. La huella ecológica calculada para Marbella, por encima de la media de los municipios litorales de la Costa del Sol Occidental, pone de manifiesto la insostenibilidad de estas prácticas y la superación de la capacidad de carga de los ecosistemas de los que depende la calidad de vida de la población.

4. CONCLUSIONES

La renovación de estas urbanizaciones residenciales, abriría las puertas a una nueva forma de intervención en la que prime la regeneración de lo ya construido, de lo ya urbanizado:

El aprovechamiento del escaso suelo vacante para generar espacios de relación; la mejora de la accesibilidad; el favorecer la recuperación de la vegetación, el arbolado y la biodiversidad local; el empleo de estrategias bioclimáticas en la rehabilitación y la generación de energía renovable en los edificios; la recuperación y reutilización de las aguas residuales y de lluvia; el uso de los espacios intersticiales o la servidumbre junto a la infraestructura viaria para la generación de energía renovable; etc., serían algunas de las medidas adecuadas para la recuperación de esta trama residencial.

La concienciación de la población y las administraciones sobre la necesidad de adoptar la calidad de vida como criterio de medida, basado en la capacidad de la población de satisfacer sus necesidades en función de los recursos disponibles, en un entorno razonable, ligado al concepto de capacidad de carga, de autosuficiencia y de huella ecológica.

Finalmente, la recuperación del espacio público y la necesidad de evitar los riesgos derivados del cambio climático en este litoral, especialmente las inundaciones por la subida del nivel del mar, o por desbordamientos de los cauces de los arroyos, constituyen dos razones de peso para abordar la regeneración del borde litoral, liberando el Dominio Público y la servidumbre de paso de las construcciones privadas que actualmente lo ocupan, renaturalizando los cauces de los arroyos y liberando de construcciones su zona de servidumbre

5. REFERENCIAS

ANTÓN CLAVÉ S., 1998. La urbanización turística: De la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística. Documents d'anàlisi geogràfica, primer semestre de 1998, número 32, pp.17-43.

CANO ORELLANA, A., 2007. Huella Ecológica Local: El Caso de Los Municipios del Litoral Andaluz. Estudios Turísticos, nº 172-173, pp. 121-129.

FERRE BUENO E., RUIZ SINOGA J.D., 1986. Algunos aspectos del impacto del turismo en la Costa del Sol Occidental: El caso de Marbella. Revista Cilniana nº 7. Marbella, pp. 47-58.

LANCHA, F., 2009. Ocurrió en la costa: Nuevos Centro Residenciales. Diario Sur. 24/10/2009.

MORENO FERNÁNDEZ, F.J., 1998. La Ciudad Imaginada. Revista Cilniana nº 10. Marbella, pp. 13-21.

REQUEJO LIBERAL, J., 2007. La diferenciación y el reforzamiento de la identidad basados en la naturaleza, la cultura y el paisaje como factores de competitividad turística. Estudios Turísticos, nº 172-173, pp. 115-120

VERA REBOLLO, F., 2005. El auge de la función residencial en destinos turísticos del litoral mediterráneo: entre el crecimiento y la renovación. Papers de Turisme, nº 37-38, pp. 95-1.

VILLAR LAMA, A., 2013. La mercantilización del paisaje litoral del mediterráneo andaluz: El caso paradigmático de la Costa del Sol y los campos de golf. Revista de Estudios Regionales nº 96, pp. 215-242

VILLAR LAMA, A., 2011. Territorio, Turismo y Paisaje: El Proceso de Urbanización en el Litoral de Andalucía. El Papel de los Campos de Golf.

Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía. Aprobación por Consejo de Gobierno. Decreto 141/2015 de 26 de Mayo. Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella. 2010 (Anulado por sentencia del Tribunal Supremo en noviembre 2015)

Plan General de Ordenación Urbanística de Marbella. 1986. Aprobación definitiva de la Comisión provincial urbanismo 3/6/1986. Publicado el 28/11/2000 en el Boletín Oficial Provincia.

Proyecto Ciudad, Patrimonio y Arquitectura contemporánea en Andalucía. Costa del Sol. Territorio, Ciudad y Arquitectura. 2006-2008. García Vázquez, C., Loren Méndez, M. (Directores), 2008.

SitMA-Visor MARBELLA. Disponible en: http://sit.marbella.es/VISOR_SITMA