

CAPÍTULO IV. Marco Fenomenológico: El proceso de urbanización en el litoral de Andalucía

IV.1. Contextualización espacial¹

IV.1.1. El fenómeno en Europa, España y Andalucía.

El fuerte incremento de las superficies artificiales no es un fenómeno exclusivo del litoral andaluz ni del espacio costero en general. La totalidad del territorio europeo y español se ha caracterizado en los últimos años por un notable aumento del paisaje antropizado, aunque bien es cierto que es en el ecotono tierra-mar donde adquiere sus cifras más reseñables.

Teniendo en cuenta el peso de usos más extensivos como los naturales o los agrícolas, a escala continental, nacional o regional, los suelos urbanos raramente representan altos porcentajes de ocupación. De hecho en la totalidad de Europa en el año 2000, las superficies artificiales significaban un 5 por ciento. En España, este porcentaje apenas supera el dos por ciento (2,1%); su menor densidad demográfica y su modelo tradicional de ciudad compacta explican, a grandes rasgos, este menor consumo de suelo (Observatorio de la Sostenibilidad en España, 2006). En Andalucía las superficies artificiales suponen un 2% del total regional, dato que sitúa a la región por debajo del promedio comunitario y muy próximo al español.

Debe recordarse que, aunque estas ratios de ocupación son bajas, el efecto de los paisajes artificiales sobre el medio es mucho mayor, dado la irreversibilidad del cambio, su impacto visual, el efecto de barrera ambiental, el sellado de suelo y otros impactos definitivos sobre los ecosistemas.

Desde el punto de vista evolutivo, el proceso de urbanización alcanza las siguientes cifras entre 1990 y 2000: las superficies artificiales en Europa crecen en términos relativos en torno al 5,4 por ciento, mientras que en España el incremento se sitúa próximo al 30 por ciento (sólo Irlanda y Portugal superan ese incremento, aunque partiendo de valores mucho menores). Andalucía se acerca a la puntuación nacional (28,1%). Para ilustrar mejor esta evolución - y asumiendo que el crecimiento no ha sido continuo - puede afirmarse que en Europa se han urbanizado unas 184 hectáreas al día. De éstas, 50 en territorio español y 8 en Andalucía.

1990* - 2000	Europa	España	Andalucía
Cambio bruto (ha)	871.200	240.200	38.454
Cambio relativo(%)	5,4	29,5	28,1
Urbano/día (ha)	183,6	50,6	8,1

* Datos recogidos de 1987 a 1990, según el país (España: 1987)

Tabla IV.1. Crecimiento bruto, relativo y diario de superficies artificiales en Europa, España y Andalucía en el periodo 1990-2000 (Aproximado).

Fuente: Elaboración propia a partir del Corine Land Cover.

¹ La elaboración de este apartado se ha apoyado fundamentalmente en los informes elaborados tres escalas espaciales y por diversos organismos públicos: A nivel europeo, los informes de la Agencia Europea de Medio Ambiente: "Land accounts for Europe 1990-2000", "The changing faces of Europe's coastal areas" y "Urban Sprawl in Europe-The ignored Challenge"; a escala nacional los informes anuales del Observatorio de la Sostenibilidad en España y el monográfico "Cambios en la ocupación del suelo en España"; y a escala regional los informes anuales de la Consejería de Medio Ambiente. Todos ellos se basan en una gran base de datos geográfica común, el Corine Land Cover, aunque en el caso andaluz se han usado otras clasificaciones de diverso detalle.

Por tipologías, son la urbanización laxa y las áreas industriales y comerciales las que aglutinan los mayores crecimientos absolutos. Llama la atención la importancia que adquiere para España las áreas en construcción y los equipamientos deportivos. En el caso andaluz, la mayor parte del nuevo suelo artificial proviene de las redes de transporte y, en segundo lugar, de las áreas residenciales. Las zonas industriales y comerciales se sitúan en último lugar. Esto contrasta con el equivalente observado a escala continental y nacional - donde las áreas dedicadas a la industria suponen porcentajes mucho mayores -, y hacen pensar en el protagonismo del mercado inmobiliario y en la consagración del asfalto en la red de transportes

	Entramado urbano compacto	Urbanización residencial laxa	Áreas industriales-comerciales	Infraestructuras de transporte	Minas y otros espacios degradados	Construcción	Equipamientos deportivos	Total
España	1.103 (8,2%)	4.766 (35,5)	2.827 (21,5)	403 (3,0)	1.755 (13,1)	1.763 (13,1)	808 (6,0)	13.425 (100%)
Europa	7.369 (7,5%)	38.090 (38,9)	20.078 (20,1)	3.001 (3,1)	13.713 (14,0)	7.631 (7,8)	8.126 (8,3)	98.017 (100%)

Tabla IV.2. Crecimiento bruto anual -en hectáreas- por grandes tipos urbanos 1990-2000 (Porcentajes sobre el total del crecimiento anual entre paréntesis). Fuente: Elaboración propia a partir de Land Accounts for Europe, European Environmental Agency (2006)

Asimismo, tal y como se detecta en los informes periódicos de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (varios años), al igual que ocurre en España y Europa, se detecta un creciente protagonismo de la urbanización residencial laxa en contraposición al tejido urbano compacto. El crecimiento relativo del primero en el periodo 1956-2003 se sitúa en un 1.377 por ciento, once veces por encima del incremento del tejido urbano compacto (124%). Todo ello ocurre en un fuerte contexto de urbanización del territorio, donde los suelos urbanos han pasado de representar entre el 0-1% al 3-4% de la superficie regional (Consejería de Medio Ambiente, varios años; Rodríguez, J. y Villar, A., 2009).

IV.1.2. El proceso en el litoral europeo y español.

La representatividad de los suelos urbanos, en estudios a pequeña escala, explica una mínima parte del total del suelo existente. A medida que aumenta la escala de análisis se detectan determinados espacios donde la ocupación artificial es muy alta. Este es el caso de las grandes aglomeraciones urbanas o, caso que nos ocupa, del litoral. En la costa, a medida que se estrecha la franja de estudio (prelitoral, litoral, primera línea de costa,..), el porcentaje urbano aumenta, dato que demuestra la plusvalía derivada del contacto con el mar para actividades económicas de diversa índole (pesca, turismo, actividad inmobiliaria, etc.) Sin entrar en profundidad en el tema, debe recalarse que esta última afirmación, válida en el contexto actual, pierde consistencia en ocasiones a medida que se retrocede en el tiempo. El arrimo al mar significaba, históricamente, insalubridad, inclemencias naturales y posibles invasiones, lo cual se traducía en asentamientos a una distancia prudencial y, en la medida de lo posible, cotas arriba. Así, la disposición de la trama urbana actual es una combinación a veces de estas lógicas históricas contrapuestas y se observa en bastantes municipios del litoral andaluz, por ejemplo: Ayamonte, Manilva, Casares, Mijas, Vélez, Algarrobo o Mojácar.

El fenómeno de urbanización en el litoral es generalizable al caso europeo y español. En Europa, la ocupación urbana del litoral alcanza el 7,3% en el año 2000 para la franja 0-10 kilómetros, según el informe de la Agencia Europea del Medio Ambiente. Asimismo, se detecta un crecimiento relativo superior al 7,3 por ciento para el periodo 1990-2000. Estos valores sitúan al litoral casi dos puntos por encima del total del territorio europeo, tanto en lo que se refiere a porcentaje de ocupación (5%), como en incremento en el periodo 1990-2000 (5,4%). Por otra parte, hay que tener en cuenta las elevadas cifras de inicio (ámbito tradicional de poblamiento y actividades económicas), que hace pensar en la magnitud que alcanza el proceso en ámbitos costeros.

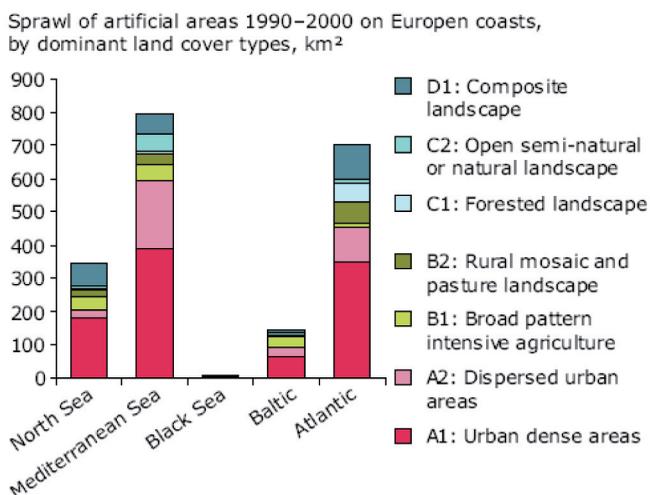


Figura IV.1. Tipos de cubiertas del suelo en las costas europeas (franja 0-10 km.)
Fuente: Land Accounts for Europe, European Environmental Agency (2006)

En todas las grandes cuencas europeas dominan los paisajes urbanos, como puede comprobarse en el gráfico (Figura IV.1.). En los últimos años se detecta una fuerte proliferación de áreas urbanas dispersas en contraposición a la ciudad compacta. Los formatos urbanos extensivos (*urban residential sprawl* y *sprawl of economic sites and infrastructures*) aglutinan la mayor parte del crecimiento urbano europeo en las costas. Este hecho es especialmente remarcable en el Mediterráneo.

Debido a su alto grado de concentración demográfica y económica (servicios y turismo, agricultura intensiva, construcción), la cuenca mediterránea ha sido catalogada como área sensible en numerosos foros e informes internacionales. Moriconi-Ebrard y Dinard (2000) estudian el fenómeno de la urbanización litoral en el conjunto del Mediterráneo y detectan procesos de conurbación a lo largo de la costa: afirman que la distancia media entre villas litorales se ha reducido de manera notable entre el año 1950 y 1995, pasando de 21 a 14 kilómetros; mientras tanto, en las regiones interiores esa cifra pasa de 23 a 19 kilómetros aproximadamente.

En España, la presión sobre el litoral se ha acentuado desde mediados de siglo y en toda su extensión - con los contrastes lógicos derivados de la desigual implantación de población y actividades en uno u otro tramo costero (Mulero, 1999)-. Como dato inicial, cabe decir que los municipios costeros, que representan tan sólo el 7 por ciento de la superficie total, aglutinan el 35 por ciento de la población. Sin embargo, como se irá viendo a lo largo del capítulo, las cifras

del proceso de urbanización sobrepasan el crecimiento demográfico. En lo que se refiere a la ocupación urbana de la costa (franja 0-10 km), ésta se sitúa en cifras parecidas a las europeas: en torno al 7 por ciento, aunque con importantes diferencias regionales.

Tal y como reflejan los diversos informes del Observatorio de la Sostenibilidad en España, la artificialización del litoral viene aumentando desde el auge del turismo de masas. En este proceso, y a partir de los datos del CORINE, se detecta un repunte de la superficie urbanizada en el periodo 1990-2000, debido al desarrollo masivo de segundas residencias y a la proliferación de grandes complejos turísticos, en especial en el levante peninsular. Un análisis a nivel regional o provincial muestra efectivamente que el litoral mediterráneo e insular registra los valores más altos de ocupación del suelo, así como los mayores incrementos en los últimos años. La evolución en la última década del siglo XX sitúa a las provincias de Alicante, Valencia, Castellón, Islas Baleares, Murcia y Huelva en la cúspide de los mayores crecimientos relativos, superiores al 15 por ciento. Según este informe, que analiza el fenómeno para los primeros diez kilómetros de costa, Granada, Tarragona, Guipúzcoa, Vizcaya, Cantabria y Santa Cruz de Tenerife han presentado una evolución algo inferior (10-15%). El resto del litoral andaluz y cantábrico, Las Palmas y Barcelona, presentan incrementos entre el 5 y el 10 por ciento. Sólo Pontevedra y Gerona se sitúan en valores inferiores al 5 por ciento.

Los incrementos relativos anteriores se apoyan, en algunos casos, en unos datos de ocupación que ya eran bastante altos en la fecha de partida: franja litoral de Barcelona, Málaga, Valencia y demarcaciones insulares. Otras provincias han experimentado en ese periodo su particular incorporación al proceso de urbanización costera. En este sentido destaca el litoral de Huelva, Granada o Murcia. Este fenómeno está relacionado con la expansión de la actividad turística e inmobiliaria a otros ámbitos menos congestionados; ello podría vincularse con la capacidad inversora y el aumento de la accesibilidad de nuevas áreas costeras - nodos de transporte aéreo de bajo coste y desarrollo de grandes ejes viarios como el eje mediterráneo (E15) o atlántico (E01)-.

IV.2. Los factores explicativos

La alteración y urbanización de los paisajes andaluces es el resultado de una compleja intersección de factores sociológicos, económicos, políticos y ambientales que operan a escala global, que tienen particularidades regionales y que son difíciles de sistematizar. Sobre la dinámica urbana reciente en España, Quirós Y Tomé (2001) afirman que el último cuarto de siglo ha dejado tras de sí una cadena de fenómenos cuya lógica profunda no resulta fácil de aprehender por la magnitud y la complejidad de los procesos abiertos, su naturaleza contradictoria o su carácter inconcluso. Fernández Durán (2006) habla del “tsunami urbanizador” español y mundial, contextualizando a España como caso especialmente intenso dentro de lo que considera una mastodóntica burbuja especulativa planetaria, la mayor - dice el autor -de la historia del capitalismo.

La tarea de explicar los agentes causales del fenómeno de urbanización es una tarea compleja: son numerosos, se encuentran más o menos interrelacionados y, finalmente, deben tener en cuenta una gran variedad de tipologías urbanas, cada una con sus propias lógicas de generación (usos residenciales, equipamientos de ocio, áreas industriales,...).

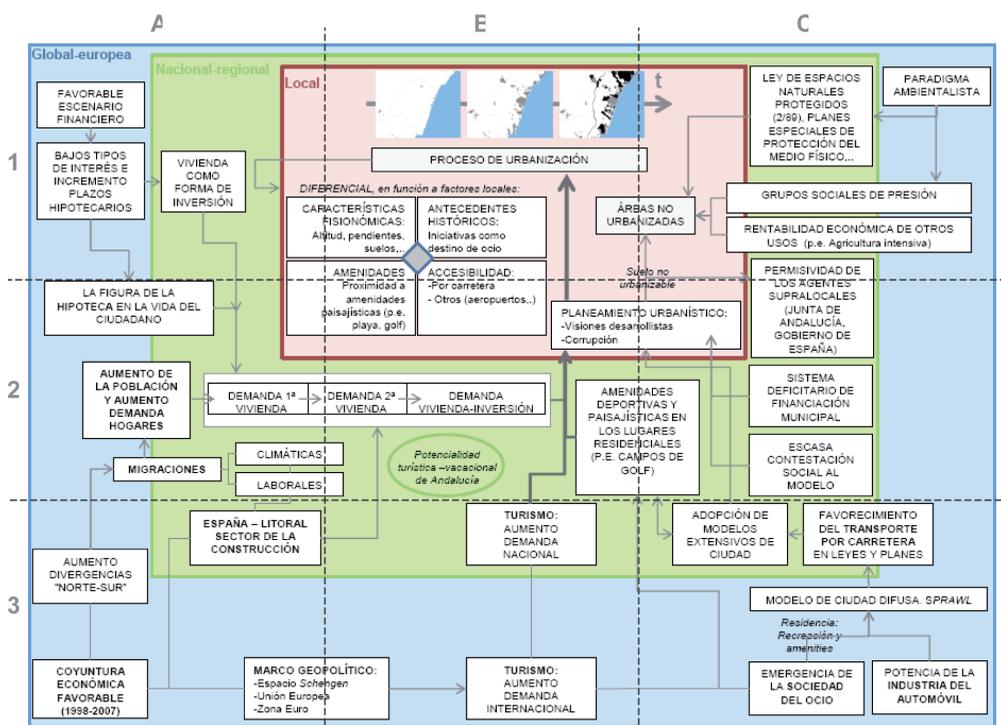


Figura IV.2. Esquema multi-escalar del proceso de urbanización en el litoral de Andalucía.

Fuente: Elaboración propia.

El esquema adjunto representa los factores explicativos del proceso de urbanización en el litoral de Andalucía siguiendo una lógica escalar: desde la escala global-continental, pasando a la nacional-regional y terminando en la local - los factores locales explicarían la desigual distribución del fenómeno en el ámbito de estudio -.

IV.2.1. Factores demográficos.

El aumento de la población se ha basado en un tímido crecimiento natural y en un importante saldo migratorio. Este saldo es el resultado de la inmigración laboral y climática [A2 en la cuadrícula del esquema]. La coyuntura económica favorable de la última década se ha traducido, sin embargo, en un aumento de las divergencias entre el "Norte" y el "Sur" [A3]: la situación de España, como uno de los países que más han crecido en el contexto europeo, ha atraído a numerosos inmigrantes laborales procedentes de África, Sudamérica y Europa del Este fundamentalmente, éstos últimos favorecidos por el proceso de unión europea.

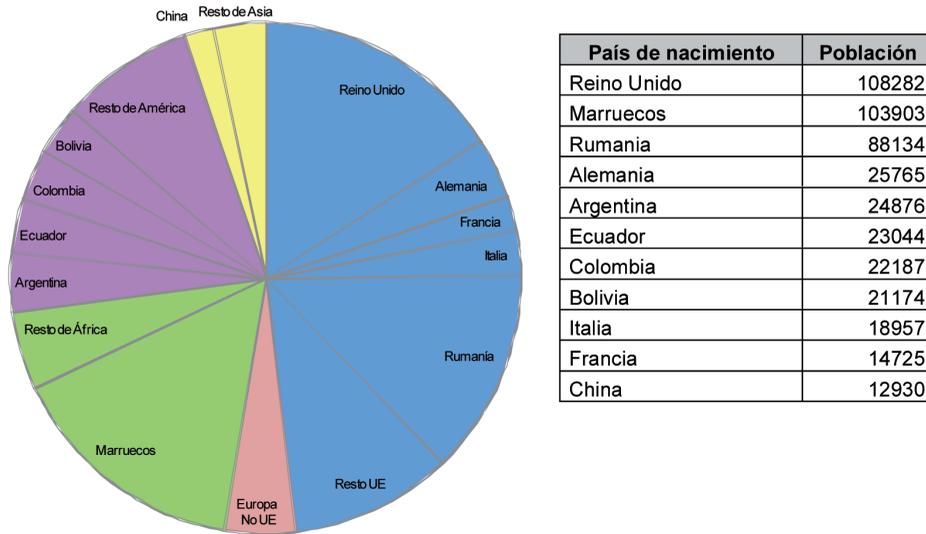


Figura IV.3. Población según lugar de nacimiento en Andalucía, 2009. Fuente: Elaboración propia a partir del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía, del Padrón de 2009.

Los inmigrantes provenientes de países con menor nivel de desarrollo han ocupado los estratos más bajos del mercado de la vivienda, fundamentalmente mediante el alquiler, pero al revitalizar este segmento cooperan al incremento de los precios y los beneficios del resto del parque inmobiliario (Fernández Tabales y Cruz Mazo, 2010).

Por sus particularidades socioeconómicas, su renta de situación y sus características climáticas, el proceso anterior toma una mayor intensidad en el litoral de Andalucía. Y es que los municipios ribereños, significando tan sólo el 10 por ciento de la superficie total de Andalucía, aglutinan el 37% de la población (cálculo a partir del Mapa Digital de Andalucía y Padrón de 2008). En las costas convergen: la demanda de primera vivienda, la vivienda vacacional, la infraestructura hotelera y toda la serie de infraestructuras y equipamientos vinculados. Desde el punto de vista demográfico, resalta la nueva demanda de la denominada inmigración climática (Requejo, 2008), que aglutina a la población -generalmente jubilados y tele-trabajadores del Norte de Europa- que cambia su lugar de residencia habitual atraída por el clima de estas latitudes. Estos inmigrantes adquieren viviendas en las zonas litorales y turísticas españolas, si bien progresivamente han ido adentrándose en el interior (Fernández Tabales y Mendoza Bonet, 2007).

El crecimiento natural y migratorio se ha traducido en un aumento de la demanda de hogares, pero éste es sólo el primero de los vectores del proceso de urbanización. El aumento poblacional no puede relacionarse directamente con el proceso de urbanización (Naredo 2004), y ni siquiera es su único factor demográfico - por ejemplo, la estructura de la población (mayor demanda de hogares por parte de la población joven y adulta) -. Por otra parte, el crecimiento poblacional puede ser concentrado en altura mediante tipologías edificatorias plurifamiliares, o bien amplificado mediante formatos extensivos de urbanización, como se verá a continuación.

IV.2.2. Factores sociológicos.

En la sociedad actual la idea del crecimiento sin límites persiste todavía. Según Díaz Orueta (2004) este consenso social actúa como “el combustible que alimenta permanentemente la insaciable máquina del crecimiento”. La visión desarrollista (cuánto se crece) pervive en el ideario social, si bien se denota la introducción paulatina de perspectivas más cualitativas (cómo se crece). En este sentido cabría citar a Fernández Tabales y Cruz Mazo (2010), que hablan de “escasa contestación social al modelo” y el “apoyo tácito por parte de la sociedad española al gigantesco proceso de urbanización y edificación registrado”. El peso demográfico de la clase media y el hecho de que este fenómeno beneficiara a grandes contingentes de este estrato social (en concreto los que ya eran propietarios de una primera vivienda), unido a la mejoría en el mercado de trabajo (sector de la construcción y vinculados) explican en parte la debilidad de la protesta (Naredo, 2002). Como contrapartida debe señalarse el papel de los grupos sociales (ecologistas, asociaciones vecinales,...), que han logrado en algunos casos la preservación de áreas de interés.

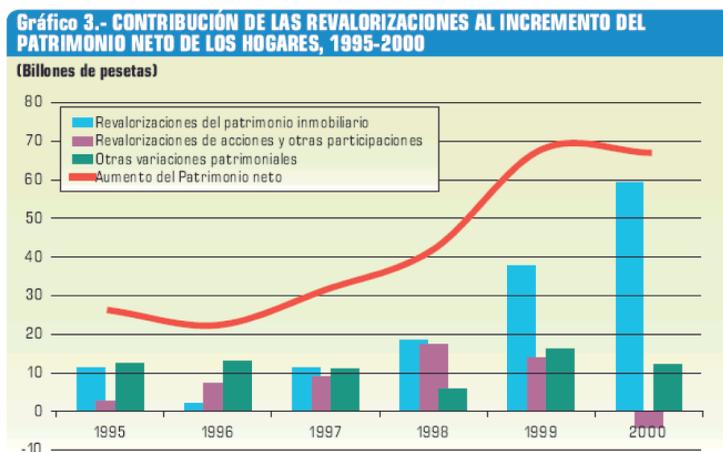


Figura IV.4. El efecto riqueza de los hogares. “Las plusvalías bursátiles e inmobiliarias no sólo alimentan una parte del consumo de los hogares, sino que contribuye a financiar, junto al endeudamiento, sus inversiones financieras e inmobiliarias, explicando que las operaciones de adquisición neta que aumentan el patrimonio de los hogares excedan su ahorro bruto”.

Fuente: Naredo (2002)

En este marco general, cabría destacar los siguientes factores sociológicos más específicos:

- *La figura de la hipoteca y el mito de la casa propia [A2]*

A la introducción de la figura de la hipoteca como un elemento cotidiano, se une el poco éxito de la denominada “mentalidad del alquiler”, y que ha permitido el acceso a nueva vivienda a una gran parte de la sociedad española y andaluza. Estrenar una vivienda se ha convertido en algo regular y cotidiano. Esto recuerda a un fenómeno que Lindón (2005) denomina el “mito de la casa propia” y que es una idea de fuerte arraigo en las sociedades urbanas contemporáneas, asociado generalmente a las clases medias. En el contexto actual, cuando el “tener” supera al “ser” en el estatus social del poseedor, la casa representa el punto de referencia básico, no sólo por la vivienda en sí (valor emotivo) sino por su entorno (valor emotivo y social). En palabras de Lindón, “Ni es una casa alquilada, ni prestada, ni es la casa de un familiar, es la propia”.

- *La consolidación del nuevo modelo de familia [A2]*

En las últimas décadas, el proceso de secularización y el amparo de la legislación, junto a otras causas, han posibilitado la creación de un nuevo modelo de hogar caracterizado por la dispersión de sus miembros. Ello se traduce en la demanda de un mayor número de viviendas.

- *La vivienda como elemento de inversión y especulación [B2]*

Ocaña (2009) destaca la emergencia de la vivienda como producto de inversión. La adquisición de vivienda sin objetivo de utilización sino de revalorización y venta posterior no es novedoso ni privativo del caso español (Whitehead, 2006). La casa puede tener un uso nulo - sin residente durante meses o años (vivienda vacía) -, ante la expectativa de su revalorización a corto plazo. Leal (A partir de Díaz y Lourés, 2008) afirma que se ha producido, no sólo la consolidación de una “cultura” de la segunda vivienda, que afecta a amplios sectores de la población, sino la mentalidad de considerar la inversión en vivienda como la más segura y rentable. Así, la práctica totalidad del ahorro nacional se ha dirigido a la adquisición de suelo o inmuebles, pues auspiciaba beneficios notoriamente superiores a los ofrecidos por las restantes formas de inversión (Fernández Tabales y Cruz, 2010). Según Naredo (2002) el predominio de la finalidad inversora en la presión de la demanda que caracteriza al *boom* inmobiliario ha llevado a España a ser el país de la Unión Europea con un mayor porcentaje de viviendas secundarias y desocupadas, al poseer el menor porcentaje de viviendas en alquiler y el mercado inmobiliario más activo.

- *La sociedad del ocio (1): la vivienda vacacional [C3] [B2]*

Ante el aumento del empleo y en nivel de renta, la segunda vivienda para diversos usos (uso propio vacacional, fin de semana, alquiler de temporada,...) ha tenido un peso creciente. Este fenómeno se ha traducido en la construcción de urbanizaciones de segunda residencia, básicamente en el litoral. En los últimos años las áreas serranas se están incorporando a la fiebre de la “casa de temporada” o de “fin de semana”, que no siempre se absorbe por el parque inmobiliario existente.

- *La sociedad del ocio (2): la vivienda exenta (Hacia el urban sprawl) [C3]*

El éxito de la vivienda exenta, el crecimiento de los equipamientos de ocio y la densificación del viario se han traducido en un consumo de suelo sin precedentes en épocas anteriores (Song y Knaap, 2004). Detrás de estos hechos se encuentran unos factores que se relacionan principalmente con el gusto por el jardín o área privada no edificada (imagen representativa del sueño americano), la creciente relevancia del ocio cotidiano en el entorno residencial (parques, canchas deportivas, campos de golf,...) y, finalmente, el uso generalizado del automóvil, causa y a la vez consecuencia de los usos residenciales más expansivos.

Por otra parte, destaca la huida de la ciudad consolidada y la demanda de nuevos espacios en la periferia (contra-urbanización), que supone generalmente la urbanización de nuevos terrenos.

Artigues y Rullán (2007) sitúan como marco de referencia de este fenómeno a la globalización capitalista y la consecuente presión constructora-inmobiliaria que, unido al impulso público de las obras públicas (sobre todo carreteras), ha provocado la creciente dispersión de la trama urbana, especialmente, dicen los autores, en el litoral.

- *La ciudad privada (gated communities)*

Aunque no cuenta con gran significación en Andalucía - de momento -, las comunidades residenciales cerradas no suponen en principio un consumo extra de suelo, más allá del derivado de sus características morfológicas usuales: vivienda exenta, importante dotación en amenidades ociosas y deportivas, club social, etc. Frantz (2006) determina que es la vivienda unifamiliar y exenta la más común entre este tipo de paisajes urbanos del miedo y la protección (*fear&protection designs*). Vidal-Koppman (2001), estudiosa al respecto en el Área Metropolitana de Buenos Aires, asocia estas entidades a fenómenos de auto-segregación y migración elitista. Puede considerarse una intensificación del mito de la casa propia, cuando este mito rompe las barreras de la vivienda y se convierte en el mito del barrio propio, un distrito tan infranqueable como la propia casa.

IV.2.3. Factores políticos.

“La actividad constructiva se somete a intervención administrativa. Y nada más justificado, puesto que la vinculación de los edificios a la ciudad es tan íntima, que al construir los edificios, no cabe olvidar que se está construyendo al mismo tiempo la propia ciudad” (Exposición de motivos de la Ley del Suelo de 1975).

Como es conocido, la administración pública guía el proceso de urbanización a distintas escalas a través de leyes y planes de ordenación urbanística y territorial, pero también mediante otras normas sectoriales (normativa ambiental, infraestructuras, costas,...). Además, para explicar el papel de las instituciones públicas, no es suficiente con analizar el contenido del corpus legislativo, sino el cumplimiento (o incumplimiento) del mismo.

Con carácter general - puesto que esta tesis no pretende analizar pormenorizadamente las problemáticas de la legalidad urbanística y de su aplicación - puede decirse que la administración, ante el valor del suelo, la presión de los agentes inmobiliarios y las deficiencias del sistema de financiación municipal, ha facilitado la urbanización [C2]. Según Díaz y Lourés (2008) las distintas administraciones acompañan y favorecen este proceso generando las condiciones (legales, políticas, económicas) que permiten el despliegue de lo que estos autores denominan “modelo neoliberal inmobiliario”. La Ley del Suelo de 1998 es el referente más paradigmático y se concibe como una desplanificación de la actividad urbanística con la consecuente construcción de una ciudad nueva inconcreta y desordenada (Rullán, 1999).

Muchas son las voces que han clamado contra el sistema de financiación municipal en España, que lo califican como deficitario, poco acorde con la realidad demográfica y con la prestación efectiva de los servicios municipales. En un contexto de bonanza económica, ante la presión sobre el suelo de los agentes privados, la figura del convenio urbanístico suele aparecer como la única manera de inyectar dinero en el erario municipal. Este hecho ha puesto en marcha numerosas reclasificaciones y recalificaciones de suelo en toda España (magnitud del suelo urbanizable). La lógica normal implicaría un equilibrio entre la oferta y la demanda de viviendas que tuviese en cuenta las perspectivas reales de los municipios.

Según explica Rullán (2010), diversas comunidades autónomas del mediterráneo español han aplicado medidas para la contención urbanística (“medidas mediterráneas ante el tsunami urbanizador”) con muy discutible éxito. Este autor afirma que no existe una correlación entre el color político y el tipo de medida que se propone, medidas que oscilan entre el bloqueo de suelo no urbanizable ante eventuales reclasificaciones (Murcia), a la limitación cuantitativa del suelo no urbanizable (Andalucía, C. Valenciana), incluso las reclasificaciones de suelos urbanizables a suelos no urbanizables.

A veces se clasifica como urbanizable más terrenos de los necesarios, en ocasiones a cambio de compensaciones e influencias. En ese momento el ajuste entre el parque de viviendas y la evolución demográfica (residente o estacional) se ignora a favor de la especulación. La mayoría de los ayuntamientos se han convertido en artífices del negocio inmobiliario, favoreciendo el papel comercial de la vivienda como objeto de revalorización de inversiones a corto plazo. La corrupción explica parte del proceso: Greenpeace España (2010) contabiliza 179 casos de corrupción entre 2006 y 2009 en Andalucía, con 703 imputados (116 con cargos públicos).

Una lectura del Manifiesto “Por una nueva cultura del territorio” (2006) resulta clarificadora. Según este documento la práctica del urbanismo ha devenido en mala política y corrupción, un instrumento que debería servir para ordenar los usos del territorio en beneficio de la colectividad y se ha convertido en una técnica sin participación democrática donde prevalecen los intereses de los agentes urbanizadores. Respecto a la sociedad en general no se le debe exculpar; la falta de la participación activa en la democracia es escasa por lo general.

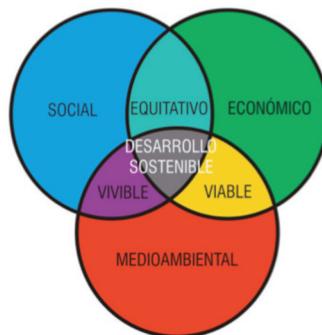


Figura IV.5. El desarrollo sostenible, base del desarrollo territorial.
Fuente: Observador de meteorología, <http://observadordemeteorologia.com> (2009)

Este manifiesto apuesta por el desarrollo sostenible y lo aplica a la correcta gestión y ordenación del territorio. Este planteamiento se sitúa en una posición diametralmente opuesta a la idea de desarrollo practicada desde algunas administraciones públicas en las últimas décadas. La ideología del “crecimiento a corto plazo” y el “desarrollismo” - por denominarla de algún modo - ha intensificado el proceso de urbanización especulativo y poco ordenado. Aplicado al litoral, Mulero (1999) habla de un modelo fordista, desarrollista y agresivo, con una deficiente política de ordenación territorial y una patente inoperancia legislativa. El equilibrio entre las tres esferas del desarrollo territorial (ambiental, social y económico) no se consigue convirtiendo territorio y paisaje en suelo, en mercancía (sin tener en cuenta las especificidades locales o la singularidad de cada espacio).

Por otra parte, debe resaltarse la existencia de áreas no urbanizadas, que aún no han sido colonizadas por el proceso urbanizador. Este hecho puede derivar de las características fisiográficas de la zona, que imposibilitan su urbanización (p.e. pendientes) o de la rentabilidad económica de otros usos (p.e. agricultura intensiva) [C1]. Pero, por otro lado, también existen áreas no urbanizadas por la protección ambiental a escala regional-comunitaria (Espacios Naturales Protegidos, Zonas de Especial Protección para Aves, Lugares de Interés Comunitario,...). Ello deriva, en definitiva, del paradigma ambientalista desarrollado desde las últimas décadas del siglo XX, que se ha traducido en una presión por parte de grupos sociales y ecologistas a todas las escalas y, en algunos casos, en buenas prácticas de la política local [C1].

IV.2.4. Factores económicos y financieros.

Los factores de tipo económico se insertan en un contexto más amplio a escala global, que es el neoliberalismo globalizado, responsable, en palabras de Harvey (2005), de la reestructuración económica, social, política y territorial en áreas cada vez más amplias del planeta. La política neoliberal se ha expandido sobre áreas y sectores económicos. Díaz y Lourés (2008) hablan del urbanismo neoliberal, entendido como un modelo de hacer ciudad conectado con los procesos globales de reestructuración socioeconómica, poco coherente por lo general con las estructuras y sistemas locales.

El desarrollo de este modelo no se ha producido homogéneamente sobre el territorio. Determinadas áreas, por sus características ambientales o de otro orden, han atraído más inversiones. En España y Andalucía se trata básicamente de áreas litorales, especialmente en el mediterráneo y vinculadas al sector de la construcción [A3].

El crecimiento del empleo y de la renta disponible; el descenso de los tipos de interés y las mejoras introducidas por las entidades bancarias en la financiación; el aumento de la demanda internacional de vivienda en zonas turísticas españolas; la necesidad de blanqueo de dinero negro; y, finalmente, la disponibilidad de efectivo (desinversión bursátil y reformas impositivas) son las razones que, según Naredo *et al.* (2004), explican la coyuntura vivida desde la década de los noventa. Fernández Tabales y Cruz Mazo (2010) apuntan, como factores, el incremento notable en los plazos medios de devolución de los préstamos hipotecarios (25, 40 o hasta 50 años), la elevación en la relación préstamo/valor y la práctica ausencia de restricciones crediticias. Este autor concluye que las condiciones de crédito para adquisición y promoción de vivienda han sido las mejores de la historia de España desde que hay constancia estadística. A todo ello se le une el tratamiento fiscal favorable de las plusvalías inmobiliarias (Naredo, 2002) [A1, A2].

La demanda internacional posee una marcada incidencia en el ámbito de estudio. En este sentido las inversiones transfronterizas en vivienda han aumentado de forma muy significativa, impulsadas por unas condiciones económicas y políticas cada vez más favorables (Paris, a partir de Díaz y Lourés, 2008). El Informe Kok en 2004 elaborado para la Comisión Europea, donde se exponen los objetivos de la Estrategia de Lisboa para el crecimiento y el empleo, recomienda una integración aún mayor del mercado europeo de los préstamos hipotecarios y una reducción de sus costes. La propiedad se va consolidando frente al modelo turístico reglado o de alquiler. La iniciativa *Live in Spain* representa perfectamente este hecho. Se trata de una asociación de 35

empresas inmobiliarias españolas - constructoras, promotoras e intermediarias - “cuyo objetivo es la atracción de residentes extranjeros, especialmente europeos a las costas y zonas turísticas españolas” (Live in Spain, 2009. <http://www.liveinspain.es/>).

En este sentido, si se contabiliza el total de propiedades inmobiliarias de los británicos en el resto del mundo, una de cada cuatro viviendas estaría en España (27%). Asimismo, de todas las residencias ubicadas en Europa, casi la mitad están en territorio español (43%) (A partir de la Oficina de Estadísticas Nacionales del Reino Unido, 2006 <http://www.statistics.gov.uk/>). El programa británico *A place in the sun* es un esfuerzo por parte de la industria inmobiliaria para incentivar la compra de segundas residencias en el *mezzogiorno* europeo. España ha sido sin duda el producto estrella y, dentro de éste, las ciudades y las costas (Islas Baleares, Canarias, Costa del Sol, Costa Blanca, Costa de la Luz).

IV.2.5. Factores tecnológicos.

La capacidad transformadora del territorio por parte del ser humano y la velocidad a la que ocurren esos cambios es un factor esencial para explicar el proceso de urbanización. Éste no es posible si no existen los medios necesarios para el levantamiento de edificios, infraestructuras o equipamientos. Las cifras que adquiere tal proceso y la velocidad de su expansión obedece en gran parte al conjunto de tecnologías de la construcción. Además, la repetición de los modelos constructivos - paisajes de *copy&paste* - no hace sino acrecentar aún más la facilidad en la realización de la nueva ciudad. Esta estandarización es, entre otros, uno de los elementos de lo que Muñoz (2001) denomina “urbanización banal” o “urbanalización”.

Dentro de este conjunto de factores tecnológicos cabría destacar el desarrollo del automóvil y su uso generalizado [C3]. Por otro lado, las administraciones públicas también han favorecido este tipo de transporte mediante normativa y planificación. La política regional es los instrumentos de planificación económica son un ejemplo de ello, apostando por la equitación infraestructural como vía prioritaria al desarrollo (Marchena, 1990)². Según Fernández Durán (2006), el modelo productivo y territorial es causa y producto del estallido de la movilidad motorizada, tanto de personas como de mercancías.

El aumento de la accesibilidad general de un territorio (por ejemplo el andaluz) a través de la densificación de la red de carreteras trae consigo el denominado efecto de contracción del espacio-tiempo. Este hecho ha acercado a muchos territorios entre sí, ayudándolos a participar en el mercado comercial, turístico o inmobiliario de los grandes centros regionales (p.e. el Corredor de la Plata en la provincia de Sevilla).

A escala de detalle, la importancia creciente del automóvil se traduce en la adaptación morfológica de la ciudad a estos artefactos (aparcamiento, presencia y anchura del viario, diseño general y parcial de la ciudad). En el caso que nos ocupa, el desarrollo de la movilidad privada, así como la densificación del viario para satisfacerla, ha desembocado en muchos casos en diseños urbanos expansivos y de baja densidad edificatoria.

² Junta de Andalucía: Plan Económico para Andalucía 1984-1986, Programa Andaluz de Desarrollo Económico I 1987-1990, Plan Andaluz de Desarrollo Económico II 1991-1994, Plan Económico Andalucía Horizonte 2000, Plan Económico Andalucía Siglo XXI (2002-2005), Marco comunitario de apoyo (2000-2006) para las regiones españolas del Objetivo 1 y Programa Operativo Andalucía.

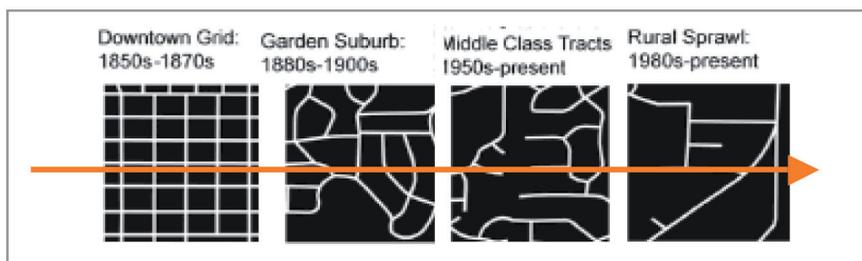


Figura IV.6. Esquemas de paisajes residenciales en la ciudad americana. Ejemplo para la región de Minneapolis-Saint Paul. Fuente: Extraído de Wheeler (2008)

El modelo americano de ciudad difusa [C3], el *urban-sprawl*, se define como el proceso a través del cual la expansión urbana en un territorio es mucho mayor que su correspondencia para absorber el crecimiento demográfico. Las características más importantes de este modelo de ciudad americana son: una baja densidad residencial (alto consumo de suelo *per cápita*), una separación rígida de usos del suelo, la existencia de centros de actividad más dinámicos, la notable accesibilidad rodada y la dependencia casi exclusiva del automóvil son (Song y Knaap, 2004; Ewing, Pendall, Chen, 2002).

	Población	Vivienda principal	Vivienda no principal		Vehículos	Superficie artificial (ha)
			Secundaria	Vacía		
Año 1990*	6940522	1950289	464332	408319	2295239	136921
Año 2000*	7357558	2415143	514178	548669	2796356	175375
Incremento relativo (%)	6,0	23,8	10,7	34,4	21,8	28,1

Tabla IV.3. Datos e incrementos relativos de población, vivienda, vehículos y superficie artificial en Andalucía (1990-2000). Elaboración propia a partir del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA) y Sistema de Información Geográfica del Litoral Andaluz (SIGLA)

IV.2.6. Características ambientales del litoral andaluz.

Se ha considerado que las características ambientales de las costas andaluzas son un conjunto adicional de factores que intensifican el proceso de urbanización en el ámbito de estudio. Aunque no se pretende realizar una descripción geográfica minuciosa, se quieren destacar los puntos más fuertes de la potencialidad turística- vacacional del litoral, esencial para explicar dicho proceso.

La longitud y las características de sus playas, la disposición de sierras litorales, la existencia de áreas de gran valor natural son factores esenciales. Así, el planteamiento de Santos Pavón (2008) para la Costa Occidental de Huelva puede hacerse extensible a todo el litoral de Andalucía; al afirmar que el medio natural constituye el principal factor de atracción y localización turística. Esta idea puede hacerse extensible al turismo residencial o a la vivienda vacacional, que además consume mucho más suelo que el turismo reglado.

Su situación geográfica, en el borde meridional de la península Ibérica, y su posición respecto a unidades macro-estructurales mayores - el Valle del Guadalquivir en el caso del litoral atlántico y las Béticas para la parte mediterránea - confieren a las costas andaluzas unas características peculiares y una notable diversidad morfológica. Éstas benefician desde la antigüedad la prolife-

ración de actividades humanas y las formas antrópicas, entre ellas, las derivadas del proceso de urbanización (Ojeda Zújar, 2003).

Desde el punto de vista climático, el litoral de Andalucía presenta las siguientes condiciones (Pita, 2003; Pita, Camarillo, Corzo y Álvarez, 2005):

- Una insolación elevada, que ronda las 2.800-3.000 horas de sol al año, con la excepción del área del Estrecho de Gibraltar que se sitúa en valores inferiores.
- Temperaturas suaves, que denotan la función termorreguladora del mar respecto al interior, sobre todo en invierno. Así, los ámbitos costeros presentan los valores de oscilación térmica más reducidos (12°-13°). La temperatura media anual oscila entre los 15° en la costa atlántica hasta los 18° en la mediterránea, e incluso 20° en algunos enclaves del litoral de Almería.
- Escasas precipitaciones, por debajo de los 750 mm en toda la franja litoral, excepto en el área del estrecho donde puede superarse esa cifra. El patrón obedece a un gradiente Oeste-Este, llegando a valores inferiores a 250mm en la costa almeriense. La costa mediterránea adquiere el rol de sombra pluviométrica, a sotavento de las Cordilleras Béticas.
- Desde la óptica del litoral como atractivo turístico-vacacional, los días de precipitación al año es otro factor crítico, y en este sentido los valores son bastante bajos - en la horquilla 70-80 días/año - llegando a bajar en Almería capital a los 49,4 días.

Respecto al relieve, lo más notorio es la enorme diversidad de ambientes litorales (Ojeda Zújar, 2003), resultado de una compleja combinación de factores (contexto macroestructural, cambios en el nivel del mar, dinámica litoral, incidencia antrópica). Entre estos ambientes cabe destacar la importante presencia de extensas playas de arena, sobre todo en la parte atlántica, pese a las regresiones motivadas por obras antrópicas (embalses, espigones, puertos, extracción de áridos). A medida que se avanza hacia el dominio mediterráneo ganan proximidad a la costa los relieves béticos y ello favorece el desarrollo de formas erosivas (acantilados y plataformas litorales). Por otra parte, aparecen llanuras y sierras costeras; la existencia de las primeras facilita, como se verá a continuación, la urbanización de las primeras franjas costeras en la Costa del Sol. Las segundas, en fechas más recientes y gracias a los avances tecnológicos, entre otros, hacen posible la existencia de productos inmobiliarios cotas arriba, con grandes vistas al mar y a la montaña.

Si a los aspectos anteriores se añade la vegetación se obtiene un medio natural bastante rico y diverso. La creación de una red de Espacios Naturales Protegidos es su principal referente. Con este proceder, al mismo tiempo que se extraen grandes bolsas de suelo no aptas para la urbanización, estos espacios generan una importante oferta complementaria para la diversificación del turismo litoral, y pueden motivar indirectamente la creación de más oferta de alojamiento en su entorno (proximidad y vistas a un paisaje natural, agradable y no urbanizado).

Todas estas características ambientales conforman una antítesis respecto a las condiciones impuestas por el clima en el norte y centro de Europa. Este contraste es fundamental para explicar el turismo reglado y residencial y, en definitiva, la intensa actividad inmobiliaria y la globalización de su mercado en algunos sectores de las costas andaluzas.

Por todo ello, la intensidad del proceso de urbanización en el litoral andaluz dista de ser homogénea - tal y como se comprobará en el apartado IV.4. - y su grado depende de particu-

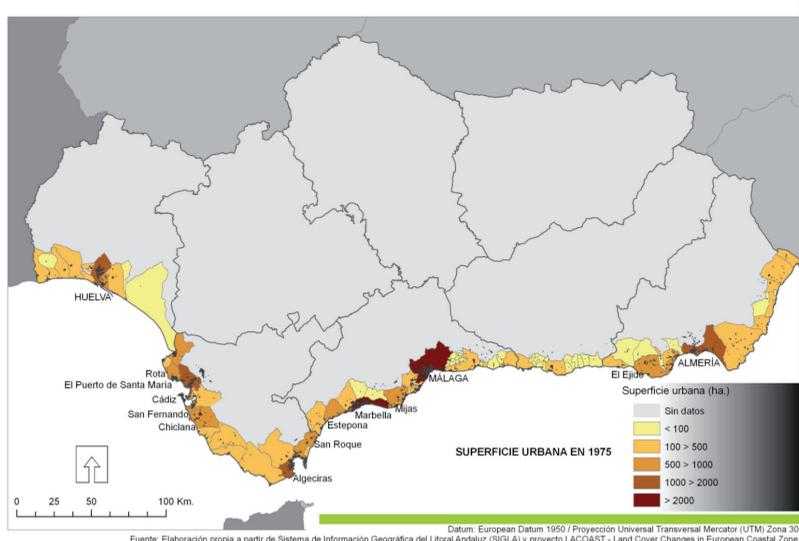
laridades geográficas e históricas a escala local [B2]: configuración fisiográfica y accesibilidad, antecedentes de promoción u ordenación como destino turístico, proximidad de amenidades lúdico-paisajísticas (playa, campos de golf), etc.

IV.3. Contextualización histórica del fenómeno

IV.3.1. Antecedentes (Hasta 1960): El albor de la función turística-residencial del litoral andaluz

El dato de suelo urbano-alterado de 1956 (Mapa IV.1.) responde al modelo de poblamiento tradicional, previo a las profundas transformaciones en la segunda mitad del siglo XX, vinculadas al crecimiento demográfico, el turismo, la segunda residencia, la industria y la agricultura litoral.

Tradicionalmente las capitales concentraban la mayor parte del suelo urbano/alterado del litoral de sus respectivas provincias, exceptuando el caso de Cádiz, donde hay un reparto muy equitativo (con cierta concentración en su extremo noroccidental). Málaga y Sanlúcar de Barrameda, seguidos de Almería, Rota, El Puerto de Santa María y Cádiz aglutinaban la mayor parte. San Fernando, Chiclana, Conil y Vejer de la Frontera, junto a Algeciras, La Línea y el municipio de Huelva conformaban un segundo rango. Cádiz es la provincia que registraba la mayor cantidad de suelo urbano-alterado en el litoral, por delante de Málaga, con una distribución continuada desde Sanlúcar de Barrameda hasta San Roque. Por el contrario, las costas malagueña, almeriense y onubense concentran dicho suelo en sus capitales, con algunos municipios de segundo orden como Vélez en Málaga, Motril en Granada, y Adra y Cuevas de Almanzora en Almería. Llama poderosamente la atención la práctica inexistencia de suelo urbano-alterado en la Costa del Sol, la Costa de Huelva, el Poniente y el Levante Almeriense. En la Axarquía y la Costa Subtropical de Granada sólo destaca algún municipio como Vélez-Málaga y Motril.



Mapa IV.1. Superficie de suelo urbano-alterado en el litoral de Andalucía por municipios en 1956.

Elaboración propia a partir de la fotointerpretación y digitalización (1:5.000) de la fotografía aérea de 1956.

Las circunstancias demográficas y socioeconómicas son el principal factor explicativo de la

existencia de unos determinados usos del territorio y de su distribución. Andalucía, hasta mediados del siglo XX contaba con menos población y una estructura productiva basada en el sector primario. Ello se traduce en una menor presión sobre el territorio y una consiguiente preponderancia de usos naturales o, en su caso, agrarios. La población se concentraba en áreas rurales o urbanas bajo el patrón del modelo de ciudad compacta, generalmente. El litoral no difiere de este patrón regional, ya que las lógicas económicas no habían permutado aún desde lo agropecuario a los nuevos sectores económicos.

En la línea del párrafo anterior deben destacarse aquí aquellos hechos que empiezan a marcar el nuevo rumbo del litoral andaluz, convirtiéndolo de un espacio eminentemente natural o agrario a un espacio complejo, de fuerte presencia turística, con una compleja red de asentamientos de primera y segunda residencia.

Para contextualizar los antecedentes en Andalucía, se hace referencia al marco estatal. Pellejero (2004) habla de una etapa de emergencia del turismo moderno en España (1900-1936) y destaca una serie de iniciativas centradas en el arte en una primera fase, para virar progresivamente hacia actividades deportivas, festivas, celebración de congresos y el recreo. En primer lugar considera que la organización administrativa del turismo en España se inicia en el año 1905, mediante la creación de una Comisión Nacional para el fomento de excursiones artísticas y de recreo del público extranjero. A partir de ahí se suceden una conjunto de normas de fomento turístico relacionadas con los establecimientos de hospedaje (R.O. 17 de marzo de 1909), la promoción del patrimonio cultural (Comisaría Regia del Turismo y Cultura Artística, R.D. 19 de junio de 1911) y el fomento de otras actividades vinculadas como la mejora del transporte (Patronato Nacional de Turismo, R.D. de 25 de abril de 1928). La etapa de la República se caracterizó por un intento de agilizar las tramitaciones, mediante algunas modificaciones en el Patronato Nacional. Después de la Guerra Civil, las autoridades franquistas atisban que el turismo podía ser uno de los pilares donde debería apoyarse el desarrollo económico del país (Pellejero, 2004).

Bajo este marco más general, cabría destacar los siguientes antecedentes que, en conjunto, constituirán el origen de la ocupación turístico-residencial del litoral andaluz:

a) Málaga y entorno:

- Primeros visionarios a finales del siglo XIX, como Vicente Martínez Montes, autor de “Del clima de Málaga” (1880) y “Medios prácticos para convertir a Málaga en la mejor estación de invierno de Europa” (1893); o Luis de León, con “Málaga, Estación de Invierno” (1894) (Torres Bernier, 1983).
- Cabría destacar a José Ramos Power y su documento “Málaga. Estación de Invierno. Por y para ella”. Torres Bernier (1983) destaca tres ideas de este documento: el fomento de la iniciativa local con el uso de capital autóctono para el desarrollo del turismo invernal (desconfiaba de la inversión foránea después de la crisis manufacturera); la relación entre las mejoras urbanísticas con la promoción del turismo malagueño (ciudad “agradable”, iluminación adecuada, servicios y jardines públicos); y, finalmente, la unión de la iniciativa pública y privada a través de una “Junta de Mejoras Locales que se encargue de la gestión y mejoras propuestas”.
- Creación en 1897 de la Sociedad Propagandística del Clima y Embellecimiento de Má-

laga. Su labor se orientó, fundamentalmente, hacia la propaganda del clima, el embellecimiento urbanístico y la higiene pública, los festejos y actividades culturales (Pellejero, 2005). Su origen está relacionado con la crisis industrial de la ciudad a finales del siglo XIX y la búsqueda de una reorientación de la estructura productiva.

- Inauguración en 1918 del Balneario del Carmen, que simboliza el papel de Málaga como estación turística de invierno en Europa y acompaña a un buen número de nuevos elementos de oferta.
- Inauguración en 1919 del aeropuerto de Málaga y punto de paso de la línea internacional Toulouse-Casablanca (Líneas Aéreas *Latécoère*).
- Creación del Hotel Miramar en primera línea de costa en 1926, que se convertirá en un referente al respecto.
- Inauguración en 1926 del Club de Golf de Málaga y posterior construcción del campo, que complementaría aún más la oferta recreativa de la capital y su entorno.

En estas primeras décadas hay una mejora significativa de las vías de comunicación desde Málaga hacia otros municipios costeros, especialmente de los ferrocarriles de vía estrecha. Gracias a ellos, según Pellejero (2005), muchos malagueños y forasteros, generalmente del interior de Andalucía, pudieron visitar las playas de levante y poniente durante los fines de semana y fiestas regionales o locales. La capital malagueña pasaba de ser estación de turismo invernal a destino primaveral y estival (Semana Santa, Feria de Málaga, etc.).

Estos antecedentes están más relacionados con las mejoras de las condiciones urbanas que con la creación de nuevas urbanizaciones. Sin embargo, la extensión del fenómeno - con la mejora de las comunicaciones hacia otros municipios ribereños, la creación de oferta de alojamiento (p.e. Castillo de Santa Clara y Parador de Montemar de Torremolinos) y la dotación de oferta complementaria - supuso una alteración del suelo en función a las nuevas necesidades de la economía comarcal. Ello generó en un “efecto llamada” para la construcción de las primeras residencias.

b) La Costa del Sol:

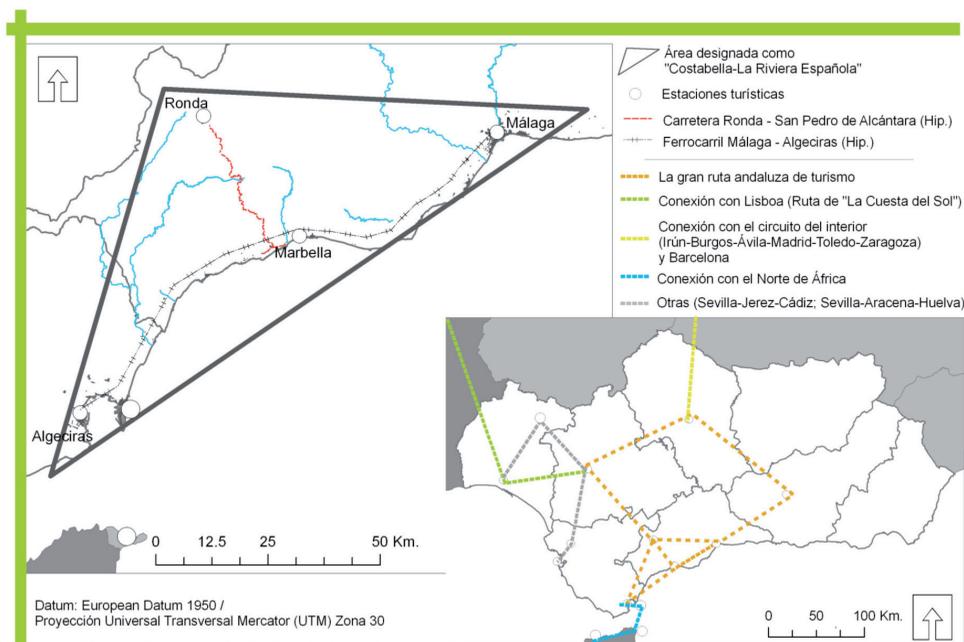
- Destaca el rol del visionario Ramiro Campos Turmo, un militar oscense que recalca en las costas de Málaga, y que auguró un futuro basado en el ocio y el turismo a través de los siguientes folletos: “Costabella (La Riviera Española)-Notas para la implantación de una ruta de turismo”, “¿El jardín de España en Marbella?” y “Un pueblo de Costabella-Orientaciones para su transformación”.
- El papel de la colonia británica de Gibraltar y de sus habitantes, cercana geográficamente a la Costa del Sol pero próxima políticamente al Reino Unido - principal mercado turístico futuro de la zona -, que la convierte en un nexo de unión entre ambos territorios.
- Creación de los primeros hoteles en la zona como El Rodeo (1946) o el Marbella Club (1954), que propician la generación de más oferta reglada o residencial en su entorno.

Según Pellejero (2005) el crecimiento en la Costa del Sol empieza a partir de la segunda mitad de siglo, y lo califica de continuo y muy intenso entre 1950 y 1975. Hasta la década de los cincuenta algunos municipios costasoleños, que empiezan a ser conocidos por la bondad de sus playas, ya habían comenzado a atraer a un buen número de veraneantes, trasladando un poco la actividad turística desde la capital a los llanos litorales de la costa occidental de Málaga.



Fotografía IV.1. Fotografía histórica (sobre 1965) del Hotel Marbella Club. Sitio del Marbella Club: <http://marbellaclub.com>

Debe destacarse la labor de Campos Turmo pues, si bien su propuesta no se llevó a cabo tal cual, la evolución de la Costa del Sol se ha aproximado a las ideas de este imaginativo y brillante personaje. Por otra parte, desde un enfoque geográfico, merecen ser resaltados sus planteamientos debido a su fuerte contenido territorial. En primer lugar, define este área turística como un triángulo concreto que une las localidades de Málaga, Ronda y Algeciras, si bien es consciente del protagonismo de la franja litoral. En segundo lugar, resalta la importancia de dos factores esenciales para el desarrollo turístico: la promoción del ámbito y la construcción de infraestructuras. Lo primero debe seguir a lo segundo. La carretera costera y la que une San Pedro de Alcántara con Ronda serían los ejes vertebrados de este ámbito. En tercer lugar, Campos tiene en cuenta las diversas escalas del espacio turístico, pues relaciona el ámbito comarcal o provincial con una propuesta de itinerario regional (Sevilla-Córdoba-Granada), que a su vez se conecta con rutas peninsulares (interior de España, o la que él denomina “Cuesta del Sol” desde Lisboa al Sur de Portugal) y continentales (Circuito “Inglaterra-Mediterráneo, a través de Gibraltar).



Mapa IV.2. Costabella, La Riviera Española. Plasmación cartográfica de las ideas de Campos. Elaboración propia a partir del anexo de Torres Bernier (1983) con el documento de Campos Turmo.

Por último, Campos considerará el comportamiento del turista (demanda) y las estrategias de la oferta, piedras angulares de la planificación turística: “Málaga, la Niza española, está preparada para el turismo en pequeña escala, el resto de Costabella carece de todos los elementos que requiere una vía turística. El error fundamental, en mi concepto, es que Málaga sólo aspiró a un turismo local; pero en la actualidad, las ciudades no pueden retener al turista más que un insignificante número de días, pues la población flotante aspira a recorrer en un mínimo de tiempo el mayor espacio posible” (...) ”Málaga está obligada a implantar el turismo hasta Algeciras, obligando a transformarse a Fuengirola, Marbella, Estepona, Manilva, La Línea y Algeciras” (...) ”Cada población de Costabella tendría un papel definido: Marbella sería el Beaulieu español; Estepona representaría Villefranche s/Mer; La Línea aspiraría a ser Mónaco; Algeciras, el Mentón español. Costabella será la ruta de ensueño de Europa, el azul de su cielo, la belleza de su mar, la gran salubridad de la región, el clima ideal, sus jardines floridos y el encanto de sus mujeres, forman un conjunto único de belleza, bienestar y arte” (Campos Turmo, en Costabella, La riviéra Española; 1926).

c) Otros puntos de interés:

- Enclave de Punta Umbría. Para la empresa inglesa encargada de la explotación de las minas de Riotinto, la *Rio Tinto Company Limited*, era fundamental construir en primer lugar las vías férreas que conectarán Huelva con la comarca minera. En segundo lugar era básico establecer muelles de embarque de los minerales para el transporte por vía marítima. A continuación, se decide establecer en lo que hoy es Punta Umbría una serie de casas de madera para el descanso de sus técnicos. Puede considerarse como un antecedente del veraneo en el lugar para los oriundos, un efecto llamada para la promoción y las inversiones nacionales.
- Residencias de descanso de la élite local de Lepe en La Antilla en un conjunto de unas 25 a 30 casas construidas en los años 20 (Santos Pavón, 1999).
- Enclave de Sanlúcar de Barrameda. Los duques de Montpensier deciden instalar su residencia veraniega en Sanlúcar, lo que constituye una propaganda y un efecto llamada hacia otras clases nobiliarias. Esto provocó un florecimiento de la vida social en la ciudad (p.e. carreras de caballos). Por otra parte, la burguesía bodeguera de Jerez se hace eco de sus excelencias climáticas y sus playas, difundiendo igualmente los encantos turísticos de Sanlúcar.

IV.3.2. La década de los sesenta y la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional^B (1963):

Esta época se caracteriza por el importante papel que la administración turística española juega en el despegue del turismo de masas en España (Galiana y Barrado, 2006). El Estado había creado el Ministerio de Información y Turismo en 1951, y había planteado algunas iniciativas de ordenación y fomento de la actividad (Plan Badajoz 1952, Plan Jaén 1953), llegando incluso a redactar el Plan Nacional de Turismo en 1955. Sin embargo no es hasta la década siguiente cuando se ejecuta una verdadera política de desarrollo del sector. Santos Pavón (1999) habla del albor del desarrollo turístico y considera que se trata del arranque de la función turístico-residencial de muchas zonas del litoral español (p.e. la Costa de Huelva). La Ley de CYZITN es el instrumento

3 Ley 197/1963 de 28 de diciembre. Sólo se declararon “centros”, en ningún caso “zonas”. Se deroga mediante Ley 28/1991.

que mejor materializa la función del estado y, al amparo de la planificación económica y las expectativas turísticas de la época, promueve la creación a nivel nacional de grandes centros turísticos. Este instrumento responde a criterios derivados de la planificación económica - surgencia del sector turístico como estratégico (necesidad de captación de divisas con las que financiar las políticas desarrollistas) - y concede escasa importancia a la ordenación territorial.

Como comprueba Marchena (1990), un 56,1% de la superficie total de estos centros se planteó en Andalucía y, lo que es más importante, un 84,7% del total de hectáreas de centros litorales en España se ubicaría en las costas andaluzas. Según los datos calculados a partir de Galiana y Barrado (2006), la región acoge un 53% del total. Por su parte, el litoral andaluz acapara el 47% de las plazas totales españolas (Tabla IV.4.).

La realización de los Centros de Interés Turístico Nacional (CITN) en el litoral de Andalucía ha sido escasa y tardía (Marchena, 1990; Santos Pavón, 1999). Galiana y Barrado (2006) consideran que se planteó un admirable aparato técnico-jurídico para la ejecución de un ambicioso modelo de ordenación y fomento de la actividad turística, pero que fracasó en su vertiente político-administrativa. Esta planificación sectorial ha quedado constreñida a acciones puntuales. Las razones del escaso desarrollo de los CITN son diversas: la localización inadecuada de buena parte de ellos, los problemas económicos y de liquidación de los promotores (crisis económicas de los años setenta), la escasa capacidad de promoción turística y la lenta tramitación administrativa. La mayor parte de ellos han tenido una materialización discontinua e irregular y, en pocos casos, han seguido la secuencia lógica de la norma que los había declarado. La Ley nacional se encargó de incorporar esos espacios a la dinámica turística y residencial desde el punto de vista administrativo (declaración y ventajas fiscales), pero ha sido el aparato municipal, a través de sus instrumentos urbanísticos, el encargado de crear estos espacios a lo largo de la segunda mitad del siglo XX. Los CITN han tenido, desde la planificación territorial local, la consideración de Plan Parcial (Marchena, 1990). Así, muchos de los municipios con centros declarados aprovecharon para urbanizar esos espacios al amparo de la Ley del Suelo (mediante Planes Parciales), en algunos casos sin la existencia previa de un Plan General. Por tanto, estas iniciativas abrieron determinados modelos de desarrollo de la actividad y supusieron la puesta en valor de importantes ámbitos del litoral español (Galiana y Barrado, 2006).

Pese al desfase entre las expectativas de desarrollo turístico auspiciadas por la Ley y su aplicación, los CITN configuran un esquema de áreas atractivas para el turismo y a su vez un mapa que orienta inversiones mediante ayudas financieras, que coadyuva posteriormente a desarrollar unos determinados enclaves dentro o fuera de esta Ley. La ubicación de los centros sirvió en buena medida para ampliar la colonización turística de lugares hasta el momento poco desarrollados (Galiana y Barrado, 2006). Por otra parte, si sólo se llegaban a ejecutar las infraestructuras básicas, esta base justificaba que se retomara la construcción del espacio turístico más adelante, aunque fuera mediante el planeamiento municipal.

La distribución de los centros en Andalucía está caracterizada por el protagonismo de las áreas costeras. Entre los centros se distingue aquellos ubicados en “zonas turísticas litorales con-

solidadas” frente a “zonas litorales de débil ocupación turística”⁴. Las cifras que se dan a continuación han sido extraídas de Marchena (1990) y Galiana y Barrado (2006)⁵, y no siempre llegan a coincidir:

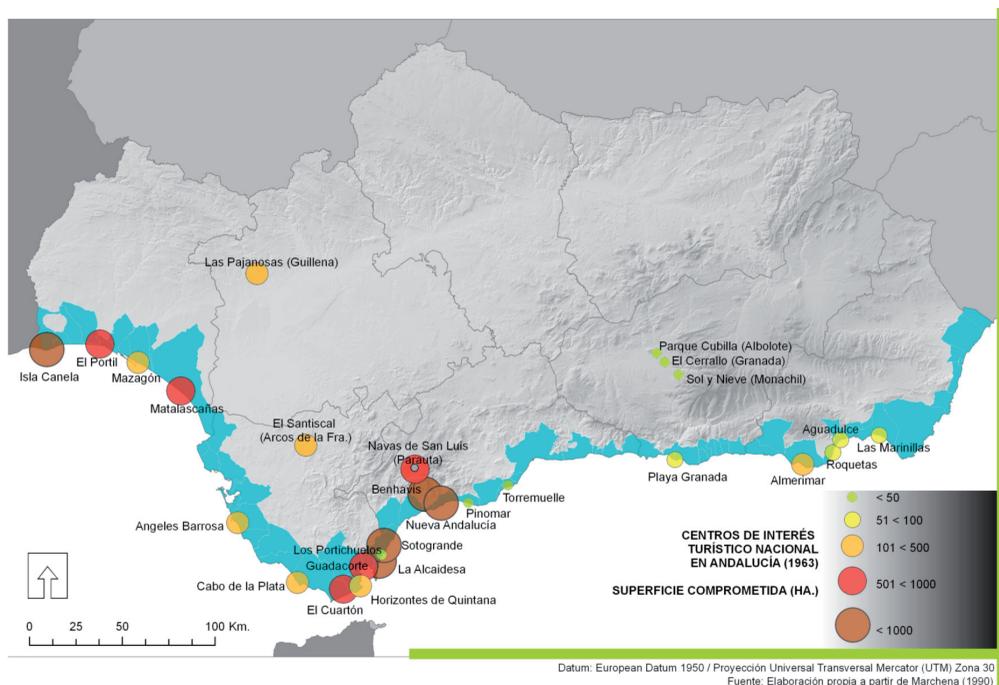
PROVINCIA	NOMBRE y (municipio)	PLAZAS (Galiana y Barrado, 2006)	PLAZAS (Marchena, 1990)
Málaga	Nueva Andalucía (Marbella)	75000	75000
	Pinomar (Marbella)	936	1700
	Benahavis-Campanes	37000	37000
	Torremuelle (Benalmádena)	10970	11000
	Subtotal	123906	124700
Almería	Almerimar (El Ejido)	16190	24000
	Aguadulce (Roquetas de M.)	7000	7000
	Las Marinillas (Almería)	6300	6300
	Roquetas de Mar	6000	10000
	Subtotal	35490	47300
Huelva	Isla Canela (Ayamonte)	46500	46500
	El Portil (Cartaya-P. Umbría)	40000	40000
	Matalascañas (Almonte)	10890	67000
	Mazagón (Palos F.)	6932	7000
	Subtotal	104322	160500
Granada	Playa de Granada (Motril)	4440	4400
	Subtotal	4440	4400
Cádiz	Guadacorte (Los Barrios)	67240	67000
	La Alcaidesa (San Roque-La Línea)	37440	76000
	El Cuartón (Tarifa)	33000	33000
	Sotogrande (San Roque)	6400	64000
	Los Ángeles de la Barrosa (Chiclana)	5000	5000
	Portichuelos (San Roque-La Línea)	3740	3700
	Horizonte sde Quintana (Algeciras)	1294	2000
	Cabo de Plata	***	26500
Subtotal	154114	277200	
Otros centros de interior	La Nava de San Luis (Parauta-Málaga)	33000	50000
	El Santiscal (Arcos-Cádiz)	11500	11500
	Solynieve (Granada)	3800	3800
	El Serrallo (Granada)	1800	1800
	Parque de Cubillas (Albolote-Granada)	1020	4200
	Las Pajanosas (Guillena-Sevilla)	1000	10000
	Subtotal	52120	81300
TOTAL PLAZAS ANDALUCÍA		474392	695400
TOTAL PLAZAS ESPAÑA		889640	***
Porcentaje Andalucía/España		53,32	***

Tabla IV.4. Los Centros de Interés Turístico Nacional en Andalucía: Superficie en hectáreas. Elaboración propia a partir de Galiana y Barrado (2006) y Marchena (1990).

4 Además se establecen “estaciones de esquí”, “urbanizaciones de segunda residencia” y “promociones turísticas de interior”. Solynieve y el Serrallo en Granada (3.800 y 1.800 plazas) por un lado, y Las Pajanosas en Sevilla (1.000), por otro, son ejemplos del primer y segundo tipo. La Nava de San Luis en Málaga (33.000), El Santiscal en Cádiz (11.500) y el Parque de Cubillas en Granada (1.020) son ejemplos del tercero (datos extraídos de Galiana y Barrado, 2006).

5 Marchena elabora un cuadro de elaboración propia a partir de expedientes de aprobación, pero también presenta las plazas previstas por centro. Galiana y Barrado toman los datos del Centro de Documentación Turística de España (Secretaría General de Turismo).

- En la Costa del Sol sobresale el fortalecimiento de Marbella, a través del área de Nueva Andalucía (expectativa de 75.000 plazas) y Pinomar (936). Ambos tienen la consideración de centros en “zonas turísticas litorales consolidadas”, en base a los albores de la actividad ya comentados en epígrafes anteriores. De otra parte destacan los centros de Benahavís (37.000), como área turística de segunda línea de costa y Benalmádena (Torremuelle, 10.970).
- En Almería destaca la apuesta por el Poniente Almeriense, en detrimento de la parte levantina. Se plantean los siguientes centros, que en conjunto representan unas 35.000 plazas potenciales: Almerimar (16.190), Aguadulce (7.000), Las Marinillas (6.300) y Roquetas de Mar (6.000). Estas cifras no coinciden con las de Marchena, al que le resultan 43.000 plazas.



Nombre	Municipio	Superficie (Ha)	Plazas previstas
La Alcaidesa	La Línea/San Roque	2015	76000
Sotogrande	San Roque	1598	64000
Benahavis-Campanes	Benahavis	1338	37000
Isla Canela	Ayamonte	1100	46500
Nueva Andalucía	Marbella	1005	75000

Mapa IV.3. Plasmación cartográfica de los Centros de Interés Turístico Nacional en Andalucía y tabla de los cinco mayores centros programados (> 1000 hectáreas). Elaboración propia a partir de Marchena (1990).

- En el litoral de Huelva (160.000 plazas) hay un desequilibrio entre la parte occidental y oriental, con el fortalecimiento de Isla Canela (46.500) y El Portil (40.000) por un lado, y Mazagón (6.932) y Matalascañas (10.890) por otro. Según Marchena, este último dato es de 67.000 plazas, compensando así el desequilibrio detectado.

- En la Costa Atlántica de Cádiz se plantean un solo y modesto proyecto: Los Ángeles de la Barrosa en Chiclana, con 5.000 plazas. Quizá pudo influir la consideración de que el ya denso sistema de poblamiento de la costa gaditana podía absorber el crecimiento turístico, sin la necesidad de crear nuevas áreas al respecto. Otro argumento podría ser la importante presencia de fincas militares.
- Finalmente destaca, frente al resto de áreas, el Campo de Gibraltar. Guadacorte (67.240 plazas), La Alcaldesa (37.440) y El Cuartón (33.000) son los centros con mayores expectativas. También se plantean Sotogrande (6.400), Los Portichuelos (3.740) y los Horizontes de Quintana (1.294). Estas cifras distan de las ofrecidas por Marchena (1990), que sitúa a La Alcaldesa y a Sotogrande como las de mayor potencialidad (76.000 y 64.000 respectivamente).

La Costa de Huelva merece una atención especial. El Ministerio ordenó la redacción de un Plan Director específico, denominado “Proyecto de Ordenación, Promoción y Desarrollo Turístico de la Costa de Huelva”. Sin entrar en consideraciones sobre su naturaleza - Galiana y Barrado (2006) lo considera muy parecido a la iniciativa francesa para el Languedoc Rousillon⁶ -, este instrumento supone una redistribución de la ordenación de las plazas turísticas para el litoral onubense (Santos Pavón, 1999; Galiana y Barrado, 2006). Se plantean nuevos centros, denominados zonas en este proyecto⁷, y se replantean las expectativas de los ya declarados en la Ley de 1963.

Junto a la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, se establece el Registro de Denominaciones Geoturísticas, creado mediante la Orden de 31 de marzo de 1964, y la determinación de Zonas y Rutas Turísticas con Orden de 9 de marzo de 1971. Tal y como se manifiesta en la primera, el objetivo era “definir, fijar y delimitar la extensión territorial de aquellos lugares, pueblos, villas, ciudades, centros, zonas, costas, sierra, comarcas o regiones turísticas de cuyas denominaciones se realice propaganda turística oficial o particular interna o hacia el exterior”. Mientras que la Ley de Centros es una herramienta más operativa, dirigida a la inmediata construcción de espacios turísticos, estos registros van dirigidos a la propaganda y a la ordenación. De hecho, muchas de las zonas que fueron declaradas de interés turístico, procedieron a registrar su denominación como geoturísticas (Gómez Lozano, 2000). Así, se divide todo el territorio español en ámbitos diferenciados⁸. Llama la atención la integración inicial de Almería, Granada y Málaga dentro de la denominación “Costa del Sol”.

6 Frente a ámbitos deprimidos socio-económicamente, pero dotado con una costa de grandes posibilidades para el desarrollo turístico, se plantea una decidida actuación pública para superar las dificultades (carácter insalubre de zonas húmedas, sistema urbano e infraestructural,...).

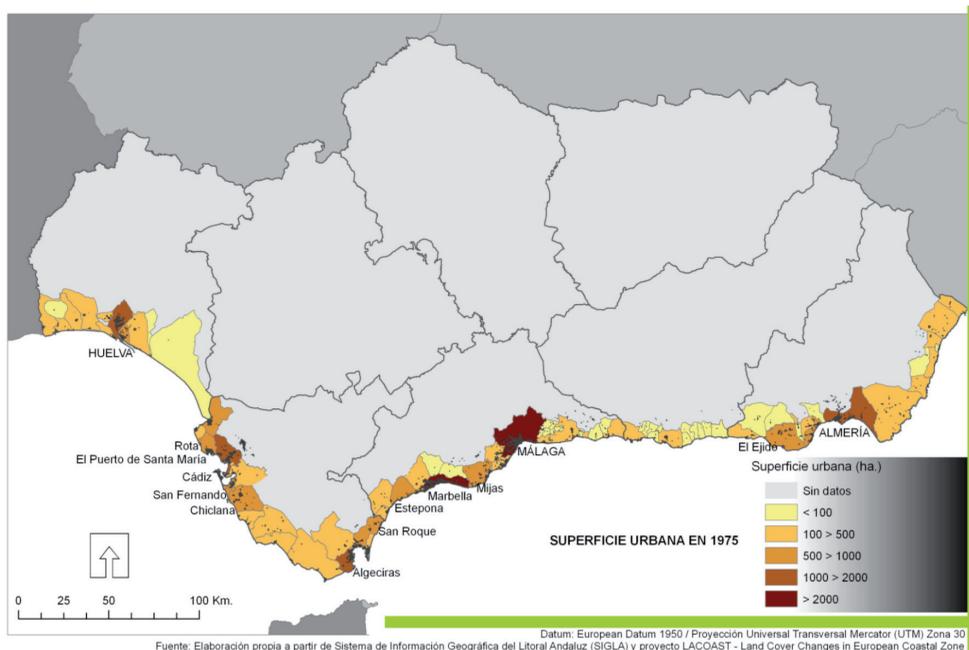
7 El Perdigón (12.000 plazas), La Antilla (20.000), Nueva Umbría (27.000), El Rompido (20.000), unta Umbría (15.000), El Picacho (21.600), Torre del Loro (16.000), Torre la Higuera –Asperillo (54.000), Matalascañas (17.500) y Coto Doña Ana (1.600).

8 Según la Orden de 9 de marzo de 1971, Costa Brava y Costa Dorada: provincias de Girona, Barcelona y Tarragona; Costa del Azahar y Costa Blanca (Levante): Castellón de la Plana, Teruel, Valencia, Alicante, Albacete y Murcia; Costa del Sol y Costa de la Luz (Andalucía): Almería, Granada, Málaga como Costa del Sol y Cádiz y Huelva como Costa de la Luz; Cornisa Cantábrica y Rías Gallegas (Norte): Guipúzcoa, Vizcaya, Santander, Asturias, Lugo, La Coruña, Pontevedra, Orense, León, Palencia, Burgos, Logroño, Álava; Pirenaica: Navarra, Huesca, Zaragoza y Lérida; Baleares: “comprende los establecimientos y turísticos en todas las islas de la provincia de Baleares”; Islas Canarias: “comprende los establecimientos y turísticos enclavados en todas las islas de las provincias de Tenerife y Gran Canaria”; Madrid y su contorno monumental y artístico: Madrid, Toledo, Segovia, Ávila, Guadalajara, Soria, Ciudad Real y Cuenca; y Lagos de Castilla: Zamora, Valladolid, Salamanca, Cáceres y Badajoz.

Desde los primeros años sesenta se va consolidando el papel turístico del litoral. Esto fue fomentado por la administración pública (promoción de destinos y beneficios fiscales a las empresas constructoras y turísticas) y por la iniciativa privada, encargada de la construcción de viviendas y la explotación de los complejos hoteleros.

El mapa de áreas urbanizadas de 1956 (IV.4.) representaba el estado inicial del proceso. El mapa análogo para 1975 muestra algunos cambios respecto a la distribución del hecho urbano a lo largo del litoral andaluz en este periodo 1956-1975:

- El aumento de la superficie urbanizada en la Costa Occidental de Huelva responde al crecimiento de los asentamientos tradicionales pero también a la creación de los primeros núcleos turísticos en Punta Umbría, La Antilla, Isla Cristina, El Rompido y El Portil (Santos Pavón, 1999).
- El mantenimiento de la pauta de continuidad en Cádiz, con dos áreas destacadas: No-roeste-Bahía de Cádiz y Campo de Gibraltar. Pese a la creación de espacios turísticos, no se produce una ruptura respecto al patrón anterior, debido a la consolidada y densa red de asentamientos tradicionales.
- La Costa del Sol presenta ya síntomas de conurbación urbana litoral entre Málaga y Estepona. Este hecho refleja la verdadera potencia de los antecedentes estudiados, en particular, las expectativas entre los pensadores de finales del siglo XIX y principios del XX (Ramos Power, Campos Turmo), la creación de las primeras agencias (Sociedad Propagandística de Málaga), la influencia de Gibraltar y el fomento del turismo por parte de la administración a través de la Ley 197/1963 (Nueva Andalucía, Benahavís, Torremuelle).



Mapa IV.4. Superficie de suelo urbano-alterado en el litoral de Andalucía por municipios en 1975.
Elaboración propia a partir de SIGLA y LACOAST (fotointerpretación y digitalización sobre LANDSAT MSS a 1:25.000)

- La Axarquía y la Costa de Granada no sufren grandes variaciones y mantienen la pauta de 1956: bajas tasas de urbanización con algunos núcleos destacados, cabeceras como Vélez-Málaga y Motril, junto a otros de reciente crecimiento urbano como Nerja y Almuñécar.
- En Almería, aparte de la capital, habría que destacar la concentración del proceso de urbanización en el Campo de Dalías o Poniente Almeriense. Aquí debe resaltarse el papel de la Ley de Centros de Interés Turístico, que declara tres centros en la zona (Agua Dulce, Roquetas y Almerimar) y que además son de los que mayor grado de ejecución adquieren de inmediato, dentro de este marco legal. Según Marchena (1990), se ejecuta la totalidad de Roquetas y un 90% de las infraestructuras de los otros dos núcleos.

Según Torres (1975) el papel de la administración en la etapa preautonómica estuvo caracterizado por el control de precios, el aumento de la capacidad de alojamientos (véase el mapa) y la configuración administrativa del sector. Marchena y Vera (1987) consideran que ésta fue una etapa de espectacular crecimiento y que no se controlaron los efectos directos e indirectos de este proceso de desarrollo sectorial desaforado en el territorio. Lo que estos autores llaman “proceso de desarrollo sectorial del turismo desaforado en el territorio” puede ser asimilado como proceso de urbanización descontrolado, sin ser sometido a una madura ordenación de usos por parte de la administración pública. Esta característica se mantendrá a lo largo de los años venideros (hacia 1990 Marchena define “turismo” en Andalucía como “fuertes transformaciones territoriales causadas, sobre todo en la costa, con el objeto de acomodar una oferta conveniente de alojamientos y servicios a la creciente demanda nacional e internacional,...”). Todo ello viene a justificar con mayor intensidad el vínculo existente entre el proceso de urbanización y el turismo en el litoral desde prácticamente mediados de siglo. El turismo reglado, y seguidamente la segunda residencia, explicarán la mayor parte de la trama urbana de la costa.

Debe recordarse que este primer periodo de análisis coincide con las dos primeras Leyes del Suelo en España: La Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y la Ley de 2 de mayo de 1975, reforma de la Ley anterior, cierre del citado periodo. Esta etapa coincide por tanto con la vigencia de la Ley de 1956, que tiene un gran valor desde el punto de vista técnico y como referencia teórica, pero que no presentó el desarrollo pretendido. Según Candela (1994) sólo el 7% de los planes llega a ser aprobado y el grueso del nuevo suelo urbano se crea al margen de los mismos. En este sentido, destacan los Planes de Vivienda de 1962, que agilizaron las expropiaciones para facilitar la ejecución de viviendas sin la existencia de un plan de ordenación o clasificación del suelo; la mencionada Ley de Centros de Interés Turístico Nacional, para el desarrollo de nuevas zonas urbanas de forma sectorial turística; y el Decreto-Ley 7/1970 de actuaciones urbanísticas urgentes, que permitía desarrollar determinadas actuaciones de forma coyuntural, mediante un urbanismo concertado con la iniciativa privada. Además, la no jerarquización del planeamiento permite la existencia de planes parciales sin un plan general superior.

IV.3.2. El proceso de urbanización litoral entre 1975 y 1998.

La concentración de la población en los llanos litorales, la generación de infraestructuras de transporte, la expansión industrial y un intenso desarrollo turístico (reglado y residencial) explican el creciente sellado del suelo costero a lo largo de la segunda mitad del siglo XX. Todo ello ha supuesto una profunda e irreversible transformación de los paisajes litorales. Este fenómeno

ha sido estudiado a diversas escalas en un buen número de proyectos y publicaciones: Moriconi-Ebrard y Dinard 2000, a escala de la región mediterránea; Mulero (1999) y Observatorio de la Sostenibilidad en España 2007, para el conjunto del litoral español; Ojeda y Villar (2007) a escala regional de Andalucía, González Reverté para Cataluña (2003) y Navalón García (2002) para la Comunidad Valenciana; Añó, Pascual y Sánchez (2005), al nivel provincial en el caso de Castellón; Cuadrado, Durá y Estalella (2006) para la comarca del Alto Ampurdán y González Reverté (2004) para el Bajo Penedés; Valera, Añó y Sánchez (2007) para el entorno de Alicante-Elche; Nasarre y Badía (2006) aplicado al caso de Tarrasa; o la propia Navalón García (2003) para el Bajo Segura, entre otras.

Desde el punto de vista económico, en esta fase se facilita la libertad de la iniciativa privada y la economía de mercado, con los correspondientes mecanismos de control desde lo público (Reforma de 1975 de la Ley del Suelo). En lo tocante a lo demográfico, la población española y andaluza sigue aumentando y se afianza en aglomeraciones urbanas y áreas litorales. De hecho, Baleares, Canarias, Murcia, Comunidad Valenciana y Andalucía son las comunidades con mayor incremento poblacional en términos relativos en el periodo 1987-1998 (Observatorio de la Sostenibilidad en España, 2007).

En el contexto político, esta etapa se corresponde con los albores de la democracia, la consolidación del estado autonómico y al mismo tiempo la integración en la Unión Europea, todo lo cual va a tener unas importantes repercusiones sobre el proceso urbanizador y el turismo litoral. Según Pellejero (2004) el centralismo uniformador del franquismo da pie a un proceso descentralizador a favor de las Comunidades Autónomas, que formalizaron las transferencias en las principales materias relacionadas con el fenómeno: principalmente la ordenación del territorio, el urbanismo y la vivienda por una parte, y la promoción y ordenación del turismo, por otra (Artículo 148 de la Constitución Española).

En el caso andaluz, el Real Decreto 13 de febrero de 1979⁹ desarrolla parte del artículo 148 de la Constitución de 1978 y, a través del mismo, la Comunidad Autónoma asume plenas competencias en diversos ámbitos, entre ellos, la actividad turística y el urbanismo. A lo largo de las dos últimas décadas del siglo XX, la política regional turística de Andalucía ha mantenido una atención especial a la promoción turística del conjunto de la región. Por lo general la administración ha orientado sus criterios - de ordenación de la oferta y desarrollo de nuevos espacios turísticos - desde posiciones más desarrollistas hasta tendencias basadas en la cualificación de los destinos e incluso la limitación del crecimiento.

Las primeras actuaciones estaban basadas en el programa de la Junta para el turismo andaluz en el Plan Económico para Andalucía 1984-1986 y el Plan Andaluz de Desarrollo Económico 1987-1990, donde se denota el carácter desarrollista de esta estrategia a través de la declaración de “áreas turísticamente potenciales”, donde definir “zonas a promocionar”, áreas donde construir “villas turísticas” o “proyectos de desarrollo de centros turísticos privados”. A nivel territorial, toda la Costa Atlántica (hasta San Roque) y la costa almeriense (desde Almería hasta Murcia) se definen como “áreas de desarrollo turístico del litoral” y son jalonadas de proyectos de centros turísticos (“Puerto Colón”, “La Ballena”, “Novo Sancti Petri”, “Ciudad del windsurfing”,...).

⁹ Real Decreto 698/1979, de 13 de febrero, sobre transferencia de competencias de la Administración del Estado a la Junta de Andalucía en materia de administración local, agricultura, transporte, urbanismo, actividades molestas y turismo.

Reconociendo la relativa madurez de la Costa del Sol respecto a otras áreas en Andalucía en cuanto a la intensidad del uso turístico, se la declara como “área de inversión Costa del Sol”. Es significativo que desde estas fechas la Costa del Sol adquiera un tratamiento especial, que se ha mantenido hasta la actualidad (hoy, el “Plan Qualifica de la Costa del Sol del Sol Occidental” es el único dentro del “Programa de Recualificación de Destinos”).

Esta política regional se manifiesta también en la Orden Ministerial de 13 de junio de 1980 sobre Declaración de Territorios de Preferente Uso Turístico¹⁰: se desarrolla en casos específicos a través del Decreto 16/1981 por el cual se le otorga esta calificación a Mojácar y Vera en Almería (desarrollo del Levante Almeriense); El Puerto de Santa María en Cádiz; Almuñécar y Salobreña en Granada; Punta Umbría en Huelva; Casares, Manilva, Rincón de la Victoria, Vélez-Málaga, Algarrobo, Torrox y Nerja en la provincia de Málaga. En este último caso se trataba de atenuar el contraste entre la consolidada Costa del Sol y el resto del litoral malagueño.

Siguiendo a Marchena (1990), la dimensión territorial de la dinámica sectorial turística se basaba en fomentar nuevas áreas en función de la demanda, para orientar la política regional a la potenciación de nuevos espacios turísticos. Como dato significativo, recuerda el autor que el 50% del presupuesto de la entonces Dirección General de Turismo se encaminó a la creación de nuevas áreas turísticas en el litoral y de turismo rural.

En cierto sentido (hay grandes diferencias de fondo) se trata de una política similar a la ejercida en el régimen franquista: los Centros de Interés Turístico Nacional son ahora las “villas”, los “centros turísticos privados” o, a escala local-subregional, “los territorios de preferente uso turístico”. En definitiva se trata de generar nuevos espacios turísticos, tal y como pretendía la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional de 1963.

Andalucía asume también las competencias en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Si bien existe una Ley estatal, cada Comunidad Autónoma la complementa mediante su particular Norma Urbanística. A este respecto debe mencionarse la Ley 19/1975 de Reforma de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana y la Ley 8/1990, de 25 de julio (texto refundido de 1992) de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. La primera norma emana del urbanismo tecnocrático de los años sesenta, que se encontró con la crisis a mediados de los setenta y el cambio político en España. En este traspaso de competencias, se consagraron las actuaciones urbanísticas urgentes y a su vez se introdujo la jerarquización de los planes (necesidad de existencia de un Plan General para hacer un Plan Parcial). En 1990 se modificó la Ley anterior mediante una nueva, que sería recurrida por las comunidades autónomas y prácticamente derogada mediante sentencia del tribunal constitucional ([sentencia 61/1997](#)).

En el proceso de urbanización el papel de la administración en materia urbanística ha sido más decisivo que las estrategias relacionadas con el turismo. De hecho, el suelo residencial (turismo residencial, vacacional, ...) ha consumido mucho más espacio que el turismo reglado, tanto por el número de plazas ofertadas como por la propia naturaleza de sus formas urbanas (uso más

10 Orden Ministerial de 13 de junio de 1980 sobre Declaración de territorios de preferente uso turístico (BOE número 158, de 2 de julio de 1980). Destacar el artículo 4 donde se enumeran los criterios para la declaración: “los recursos turísticos existentes capaces de generar corrientes de turismo residencial, la oferta ya existente en alojamientos turísticos y la disponibilidad existente de suelo urbanizado con igual destino”.

extensivo del territorio). El papel de la administración ha sido generalmente desarrollista, a menudo subordinado a las iniciativas del capital privado dispuesto a invertir en los suelos costeros. Es aquí donde el papel de los ayuntamientos, ejecutores del planeamiento urbanístico, ha sido claramente decisivo.

A continuación se exponen los datos sobre la expansión de los usos urbanos en la costa hasta 1998, y que ilustran el discurso y las consecuencias de los factores señalados anteriormente¹¹. Puede observarse que en Andalucía las superficies urbanas en el litoral aumentan un 88,21% en 1998 respecto a 1975. El crecimiento es particularmente alto entre 1975 y 1990 (55,46%), si bien comprende más años que el periodo 1990-1998. No obstante, si se observa el ritmo de crecimiento anual, puede comprobarse que en la segunda etapa el proceso de urbanización mantiene el ritmo en cifras absolutas: 1.149,7 frente a 1.167,8 hectáreas al año. Las cifras de partida de 1990 son mucho más altas que las de 1975, lo cual es decisivo en el descenso del incremento relativo entre un lapso y otro.

Años/Periodos	Datos totales (ha.)	Aumento (ha.)	Crecimiento (%)	Crecimiento /año (ha.)
1975	31.584	***	***	***
1975-1990	***	17.517	55,46	1.167,8
1990	49.101	***	***	***
1990-1998	***	10.347	21,07	1.149,7
1998	59.448	***	***	***
Totales 1975-1998	***	27.863	88,21	1.161,0

Tabla IV.5. Superficie de suelo urbano en 1975, 1990 y 1998 por años y periodos en el litoral de Andalucía.
Fuente: Elaboración propia a partir de LACOST, MUCVSA y SIGLA.

El Observatorio de la Sostenibilidad en España ofrece datos sobre el conjunto de España y por comunidades autónomas, a partir del análisis de los datos del *Corine Land Cover*: En España, el aumento relativo de las superficies artificiales entre 1987 y 2000 es del 29,5%. En Andalucía esta ratio se sitúa en un 28,1%, levemente por debajo de la media española.

Sobre la distribución de lo urbano a lo largo del litoral, la situación de 1990 respecto a 1975 no cambia sensiblemente: la ya comentada bipolarización en la provincia de Cádiz, las grandes cifras de la Costa del Sol Occidental respecto a la Axarquía en Málaga, la escasa urbanización de la Costa de Granada, y el protagonismo del Poniente en relación al Levante en Almería. En Huelva, la Costa Occidental pierde algún peso relativo a favor de la parte oriental por la construcción del núcleo de Matalascañas.

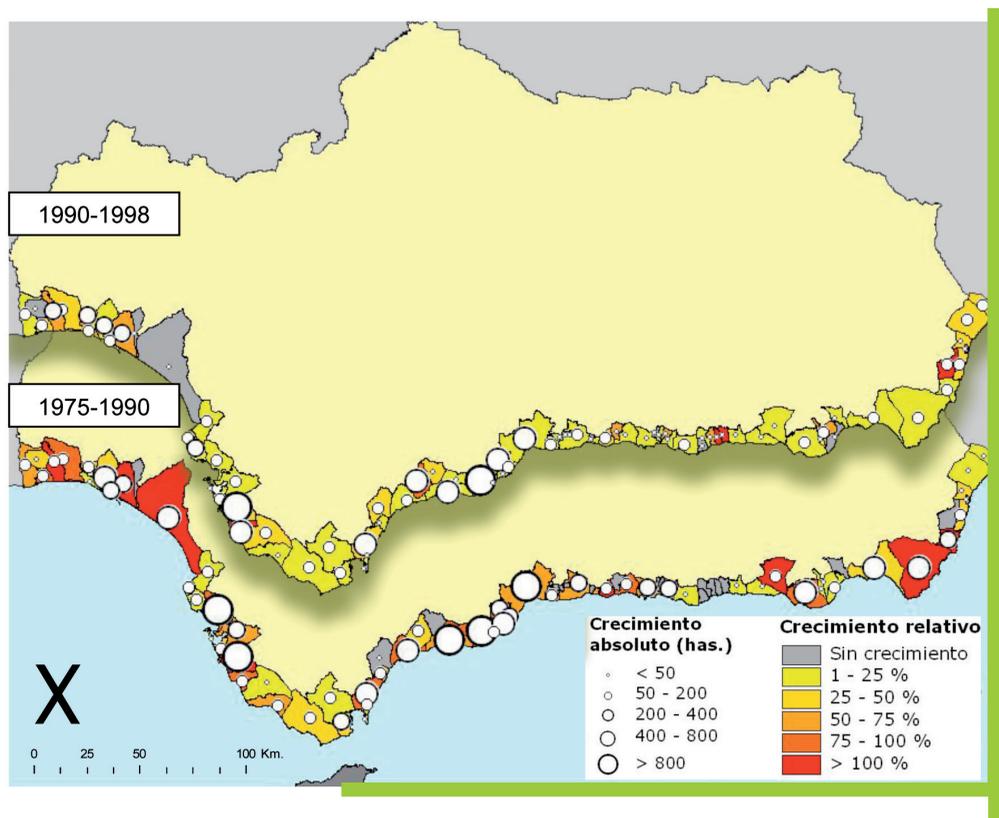
11 El periodo 1975-1990 puede ser estudiado gracias a los datos de usos del suelo procedentes del proyecto LACOST – Land Cover Changes on European Coastal Zone, asumido por el Departamento de Geografía Física y Análisis Geográfico Regional de la Universidad de Sevilla e integrado en el Sistema de Información Geográfica del Litoral Andaluz (SIGLA) del Grupo de Investigación de Ordenación del Litoral y Tecnologías de Información Territorial. Por otra parte, el periodo 1990-1998 es analizado mediante los usos procedentes del proyecto anterior para 1990 y la cartografía de usos del Mapa de Usos y Coberturas Vegetales del Suelo de Andalucía de 1999 (MUCVSA), que nace como proyecto autonómico a partir de la adaptación de la metodología del proyecto europeo Corine Land Cover.

Si se analiza el crecimiento en cifras absolutas, Málaga y la Costa del Sol (Marbella, Mijas, Benalmádena, Estepona) registran los mayores aumentos. A continuación le siguen algunos municipios gaditanos (Chiclana, El Puerto de Santa María), Huelva capital, San Roque en Cádiz y Níjar en Almería. Si se observa las tasas en términos relativos (crecimiento en relación a lo existente en 1975) sobresalen los siguientes municipios: Almonte, Salobreña, Mijas, Carboneras, Benalmádena, Chiclana y Níjar.

Puede concluirse que la etapa 1956-1975 es la que define el patrón de distribución del suelo urbano-alterado en la costa andaluza: el origen de una Costa del Sol conurbada; los vacíos de Doñana, La Janda-Tarifa y Cabo de Gata; la escasa urbanización de la costa granadina; y, finalmente, la disimetría entre las partes occidental y oriental de las provincias de Almería y de Málaga. Entre 1975 y 1998, el proceso de urbanización alcanza grandes dimensiones, pero la distribución de este crecimiento no se modifica considerablemente¹², aunque cabría añadir algunos matices:

- La Costa de Huelva va concentrando su crecimiento urbano hacia el sector occidental. Se pasa de un periodo de crecimiento mayúsculo del sector centro-Este (Huelva, Palos, Moguer y Almonte), a un periodo de mayores crecimientos en los municipios centrales y occidentales (Huelva, Lepe, Aljaraque).
- La Costa de Cádiz presentaba sus mayores aumentos en los municipios de El Puerto de Santa María, Puerto Real y Chiclana en el periodo 1975-1990. En el periodo 1990-1998, Chiclana - construcción de Novo Sancti Petri - y Conil son los términos con mayores cifras. En la Bahía de Algeciras los crecimientos son algo menores, excepto el caso de San Roque.
- La Costa del Sol ofrece los mayores crecimientos absolutos en los dos periodos. Se produce un descenso generalizado del crecimiento en el segundo lapso respecto al primero, excepto en el caso de Mijas ("Mijas Costa"). Habría que destacar el caso de Benahavís, con un potente crecimiento desde 1990, auspiciado por el éxito que han alcanzado las áreas pre-litorales en relación a su privilegio paisajístico -cotas arriba-, su menor densidad edificatoria, campos de golf, entre otros aspectos.

12 Es preciso aclarar que no es posible comparar de forma exacta los datos de 1975 y 1990 con los de 1956 puesto que proceden de fuentes y escalas distintas, además de basarse en disímiles clasificaciones del suelo urbano; no obstante, el análisis realizado representa una aproximación válida a la realidad de los procesos de transformación detectados.



Mapa IV.5. Cambios en la superficie de suelo urbano-alterado en el litoral de Andalucía por municipios 1975-1990-1998. Elaboración propia a partir de LACOST, MUCVSA y SIGLA.

- La Axarquía y la Costa Subtropical presentan crecimientos muy bajos, con unos pocos casos destacados como el de Rincón de la Victoria, Vélez, Almuñécar y Salobreña (75-90); Torrox y Motril (90-99).
- La Costa de Almería traslada el crecimiento del suelo urbano del Poniente la Levante, esto es, de los municipios de El Ejido, Almería o Níjar, al área de Carboneras, Cuevas de Almanzora, Vera y Mojácar.

IV.4. Análisis de la evolución reciente (1998-2006) mediante indicadores

Este apartado es el resultado de la metodología de análisis espacial (Capítulo II, apartado 2). Está fundamentado en la explotación de la *geodatabase* que proviene de la digitalización del suelo urbano en los 5 años de referencia (1956, 1998, 2002, 2004, 2006) y su combinación con unidades administrativas y franjas de distancia a la línea de costa.

IV.4.1. Evolución global.

Una quinta parte (19,23%) del suelo urbano-alterado del litoral de Andalucía ha sido generado entre 1998 y 2006 (en cifras absolutas, 14.455 hectáreas). Este dato es especialmente interesante si se piensa en las elevadas cifras de partida de 1998.

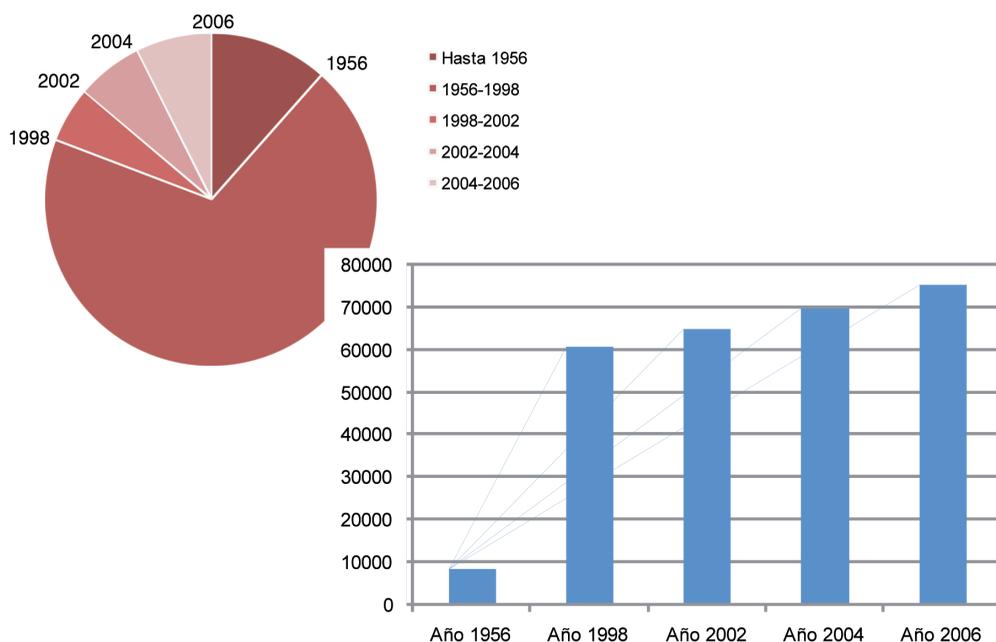


Figura IV.7. Evolución del suelo urbano-alterado en litoral de Andalucía por etapas.
Elaboración propia.

Como se muestra en el gráfico, la evolución ha sido continua y creciente, rasgo que deriva del carácter de irreversibilidad del suelo urbano-alterado. Sin embargo, con el dato de 1956 como referencia remota, puede observarse la notable relevancia del periodo 1998-2006 sobre el total así como la intensificación del fenómeno en el lapso 2002-2006.

Entre 1998 y 2006 el crecimiento de la superficie urbana ha sido de 1.806 hectáreas al año, muy por encima del mismo promedio para el periodo 1956-1998 (1.240 ha/año). Si se analiza por subperiodos, se observa lo siguiente: Entre 1998 y 2002, el proceso de urbanización se sitúa en un ritmo inferior (1.013 ha/año) al que había caracterizado la segunda mitad del siglo XX. En la etapa 2002-2004 el ritmo se eleva hasta alcanzar las 2.395 hectáreas al año y, finalmente, en el lapso 2004-2006, el crecimiento alcanza unas cifras cercanas a las tres mil hectáreas anuales (2.804 ha/año).

IV.4.2. Evolución por tipologías urbanas.

Las cifras anteriores están fundamentadas en el aumento del suelo residencial. Estos espacios representan el 55% del suelo urbano total en 2006 y, desde un punto de vista evolutivo, aglutinan la mayor parte del incremento total:

- Si se toma en consideración el incremento en la segunda mitad del siglo XX (1956-1998), estas áreas crecen 29.518 hectáreas y absorben el 57% del incremento.
- En el periodo reciente (1998-2006) aumentan en 5.405 hectáreas, lo que supone más de una tercera parte del incremento total (14.455 ha).

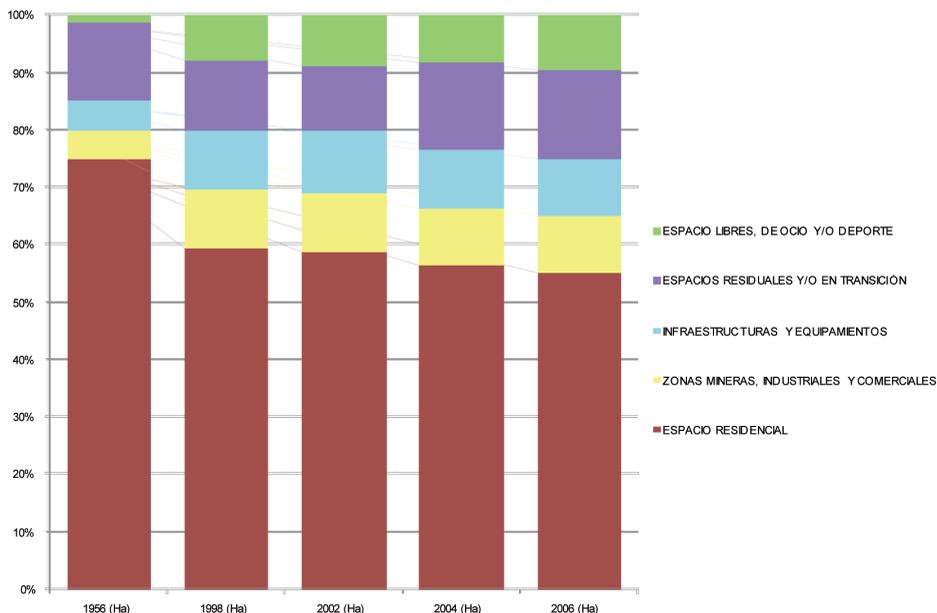


Figura IV.8. Representatividad de las cinco grandes categorías de suelo urbano alterado (1956-2006).
Elaboración propia.

Estas cifras permiten afirmar que los espacios residenciales son los principales responsables del proceso de urbanización en el litoral de Andalucía. Aunque si bien la colonización de espacios naturales y agrícolas ha estado protagonizada por los espacios residenciales, también debe decirse que éstos van progresivamente perdiendo representatividad sobre el total (Figura IV.8.). Esto se debe al progresivo protagonismo de las otras tipologías, que si bien no alcanzan la superficie de las áreas residenciales manifiestan la creciente diversidad de la trama urbana en el litoral de Andalucía.

IV.4.2.1. El espacio residencial.

El espacio residencial representa en 1956 un 74,9% del suelo urbano-alterado total, descendiendo hasta 59,9% en 1998 y 55,1% en 2006. Se pasa de un territorio cuyos suelos alterados se fundamentaban en la residencia, a un espacio donde los usos residenciales, siendo aún predominantes, se encuentran inmersos en una trama urbana más compleja (densa red de carreteras e infraestructuras, espacios industriales y comerciales, áreas de ocio y deporte, etc.). Esta diversificación es el resultado de los cambios socioeconómicos producidos en el ámbito costero.

Pero, internamente, el espacio residencial también ha ido complejizándose. En 1956, la extensión residencial estaba dominada por un entramado compacto - actualmente el núcleo histórico de las urbes litorales - y algunos espacios de ensanche (plurifamiliar en bloque), fundamentalmente en las capitales (Málaga, Cádiz, Almería, Huelva). Estos dos tipos representaban el 43 y el 10 por ciento respectivamente. Más allá de las ciudades, dominaba una trama rururbana (urbanización agrícola), que representaba casi una tercera parte del suelo residencial. En 1998, el escenario ha cambiado completamente: El entramado residencial está fundamentado en la tipología unifamiliar (41,9%), especialmente la vivienda exenta (30,8%). A continuación, la

vivienda plurifamiliar gana bastante peso (21,6%), frente a una trama rururbana - aunque sigue siendo importante - que desciende bastante (22,2%). La urbanización agrícola está muy relacionada con las formas más espontáneas de hábitat; la progresiva introducción de las figuras de planeamiento municipal a lo largo de la segunda mitad del siglo XX puede explicar en parte este descenso.

La evolución reciente (1998-2006) muestra algunas tendencias que se detallan a continuación:

- una estabilidad en la representatividad de la vivienda unifamiliar (41,9-42,4%), que había alcanzado ya unas cifras muy altas en 1998. La vivienda exenta pierde cierto protagonismo a favor de otros tipos más densos (unifamiliar adosado, 7,7-8,8%) o mediante fórmulas en comunidad (unifamiliar adosado con áreas libres comunitarias, 3,1-3,7%).

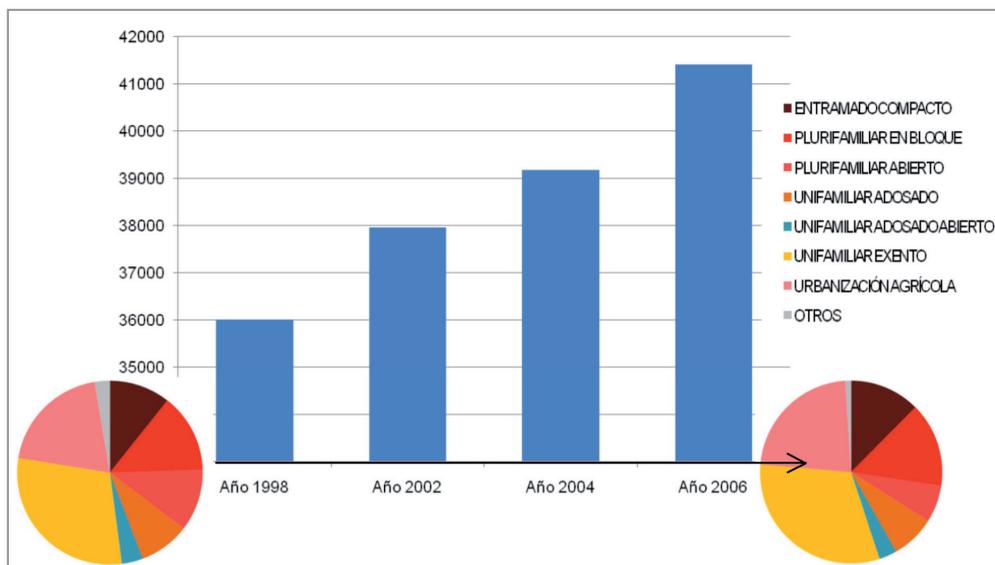


Figura IV.9. Evolución del suelo residencial en el litoral de Andalucía (1998-2006) y cambios en la representatividad por tipologías. Elaboración propia.

- un incremento espectacular de la vivienda plurifamiliar (21,6-25,2%), sobre todo de su tipología en planta abierta (6,5-10,9%) frente al plurifamiliar en bloque (41,6-13,8%). Ello denota un cambio en el diseño de la vivienda plurifamiliar, que va incorporando las bondades del inmueble unifamiliar exento (piscina, zona verde) con funciones colectivas.
- un descenso paulatino de la trama compacta (12,2-10,6%), fruto del abandono de las lógicas constructivas que levantaron la ciudad histórica.
- una caída de la trama rururbana (22,2-19,8%), que muestra asimismo el progresivo abandono de estas formas de construcción y de hábitat frente a los formatos más ajustados a las figuras de planeamiento municipal.

TIPOLOGÍAS	1956 Ha (%)	1998 Ha (%)	2002 Ha (%)	2004 Ha (%)	2006 Ha (%)
ENTRAMADO COMPACTO	2822,8 (43,5)	4404,0 (12,2)	4418,9 (11,6)	4409,7 (11,3)	4409,0 (10,6)
└─ Plurifamiliar en bloque	607,0 (9,4)	5252,5 (14,6)	5398,5 (14,2)	5515,7 (14,1)	5718,2 (13,8)
└─ Plurifamiliar abierto	38,0 (0,6)	2330,6 (6,5)	3017,0 (7,9)	3485,8 (8,9)	4529,3 (10,9)
└─ Plurifamiliar (otros)	18,1 (0,3)	177,9 (0,5)	207,6 (0,5)	208,6 (0,5)	208,6 (0,5)
PLURIFAMILIAR (Sumatorio)	663,2 (10,2)	7761,1 (21,6)	8623,2 (22,7)	9210,1 (23,5)	10456,1 (25,2)
└─ Unifamiliar adosado	449,5 (6,9)	2754,9 (7,7)	3149,7 (8,3)	3314,1 (8,5)	3658,9 (8,8)
└─ Unifamiliar adosado abierto	0,0 (0)	1122,6 (3,1)	1228,7 (3,2)	1314,1 (3,4)	1538,0 (3,7)
└─ Unifamiliar exento	260,1 (4,0)	11104,6 (30,8)	11546,5 (30,4)	11904,6 (30,4)	12265,2 (29,6)
└─ Unifamiliar (otros)	82,0 (1,3)	94,7 (0,3)	87,7 (0,2)	89,8 (0,2)	90,7 (0,2)
UNIFAMILIAR (Sumatorio)	791,7 (12,2)	15076,8 (41,9)	16012,6 (42,2)	16622,6 (42,2)	17552,7 (42,4)
URBANIZACIÓN AGRÍCOLA	1950,4 (30,0)	7983,2 (22,2)	8139,2 (21,4)	8169,6 (20,8)	8202,5 (19,8)
NÚCLEO RURAL AISLADO	228,1 (3,5)	552,4 (1,5)	498,5 (1,3)	498,6 (1,3)	496,7 (1,2)
OTROS	35,1 (0,5)	231,6 (0,6)	274,5 (0,7)	276,8 (0,7)	297,6 (0,7)
TOTALES	6491,1	36009,0	37966,9	39187,3	41414,6

Tabla IV.6. Evolución detallada por tipologías del suelo residencial en el litoral de Andalucía (1956-2006).
Datos absolutos (ha.) y representatividad sobre el total (%). Elaboración propia.

IV.4.2.2. Áreas mineras, industriales y comerciales.

Las áreas mineras, industriales y comerciales pasan de un 4,8% en 1956 a un 10,5% en 1998 y un 9,9% en 2006. Esta tendencia denota, por una parte, la industrialización de las áreas litorales a lo largo del siglo XX (desde pequeños polígonos industriales municipales a grandes centros productivos regionales). Por otro lado, en lo que se refiere al proceso reciente, se observa un descenso en su representatividad, al igual que ocurre en España y Andalucía en su conjunto, a diferencia de Europa (Land Accounts for Europe, European Environmental Agency, 2006). Estos datos reflejan el mayor protagonismo de los usos relacionados con lo inmobiliario frente a los suelos industriales.

TIPOLOGÍA	1956 Ha (%)	1998 Ha (%)	2002 Ha (%)	2004 Ha (%)	2006 Ha (%)
ZONAS MINERAS	16,8 (4,0)	1401,0 (22,0)	1416,7 (21,2)	1504,4 (21,5)	1611,6 (21,7)
└─ Grandes complejos industriales	90,6 (21,7)	1791,3 (28,2)	1844,8 (27,6)	1896,5 (27,1)	1911,3 (25,7)
└─ Polígono Industrial	46,4 (11,1)	1818,2 (28,6)	1997,2 (29,9)	2096,1 (30,0)	2288,2 (30,8)
└─ Industria aislada	215,4 (51,6)	749,9 (11,8)	742,5 (11,1)	774,3 (11,1)	825,1 (11,1)
└─ Otros	42,3 (10,1)	249,2 (3,9)	241,5 (3,6)	253,0 (3,6)	252,3 (3,4)
ZONAS INDUSTRIALES (Sumatorio)	394,7 (94,5)	4608,7 (72,5)	4826,0 (72,3)	5019,9 (71,8)	5276,9 (70,9)
ZONAS COMERCIALES Y CENTROS DE OCIO	0,0 (0,0)	319,2 (5,0)	397,9 (6,0)	429,1 (6,1)	489,1 (6,6)
OTROS ESPACIOS	5,9 (1,4)	30,3 (0,5)	38,6 (0,6)	38,6 (0,6)	62,8 (0,8)
TOTALES	417,5	6359,1	6679,2	6992,0	7440,4

Tabla IV.7. Evolución detallada por tipologías del suelo minero, industrial y comercial en el litoral de Andalucía (1956-2006).
Datos absolutos (ha.) y representatividad sobre el total (%). Elaboración propia.

Por tipologías, la evolución de la 2ª mitad del siglo (1956-1998) muestra la progresiva sustitución de la industria aislada (51,6-11,8%) por grandes áreas industriales planificadas, comúnmente en formatos de polígono industrial (11,1-28,6%) y, en algunos casos, de complejo industrial (Huelva, Algeciras, Málaga, Motril). Por otra parte se detecta la notable emergencia de las

áreas mineras (4,0-22,0%), como materia prima del aparato inmobiliario. Finalmente, irrumpen los grandes centros comerciales y de ocio moderno, sin representación en 1956.

El análisis de la evolución reciente (1998-2006) de las áreas mineras, industriales y comerciales muestra que no hay grandes cambios. Quizá destaca la tímida pérdida de representatividad del suelo industrial (72,2-70,9%), que había alcanzado valores muy altos a finales de siglo y que va descendiendo por la emergencia de los centros comerciales y de ocio (5,0-6,6%). Las áreas mineras, por su parte, experimentan una ligera caída para luego situarse en valores parecidos a los de 1998.

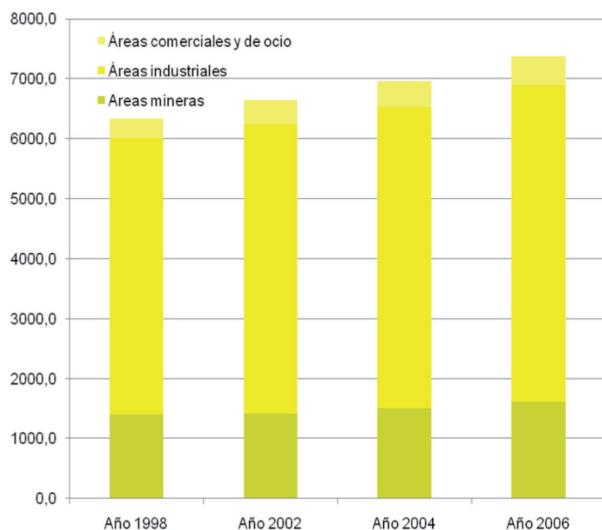


Figura IV.10. Evolución de las áreas mineras, industriales y comerciales en el litoral de Andalucía (1998-2006)
Elaboración propia.

IV.4.2.3. Infraestructuras y equipamientos.

Las infraestructuras y equipamientos pasan de un 5,5% en 1956 a un 10,1% en 1998, para llegar en 2006 a un 10,0% del suelo urbano total. La extensión de esta categoría se ha multiplicado por trece entre 1956 y 1998. En los últimos años ha aumentado en casi 1.500 hectáreas. La mayor parte de estos notabilísimos incrementos es responsabilidad de las infraestructuras de transporte y, especialmente de las carreteras¹³. Los equipamientos dotacionales se mueven en cifras menores. En la actualidad las infraestructuras de transporte explican un 68 por ciento del suelo total de esta categoría (concretamente el viario representa el 39,3%). En términos evolutivos, de las casi 1.500 hectáreas incrementadas, un 80 por ciento es responsabilidad de las infraestructuras de transporte (y casi un 60% de las carreteras).

En detalle, como ya se ha comentado, el viario de gran capacidad (autovías, autopistas, rondas) ha aumentado su ocupación de forma continuada desde mediados de siglo XX hasta la actualidad (3,5 - 35,2 - 39,3%). El resto de infraestructuras, si bien han crecido en términos absolutos, ven reducida su representatividad debido al peso creciente de las carreteras. Lo mismo ocurre para

¹³ La escala de detalle en la digitalización de los datos (método de análisis espacial) excluye de las infraestructuras de transporte al viario urbano (calles, plazas,...). Estos elementos se suman inevitablemente al polígono mayor que lo envuelve (suelo residencial, industrial,...)

los equipamientos y dotaciones en el periodo 1956-1998 (37,0-31,8%) y 1998-2006 (34,6-31,8%). La mayor parte de ellos (depuradoras, diques, balsas) experimentan evoluciones positivas, pero su peso relativo desciende.

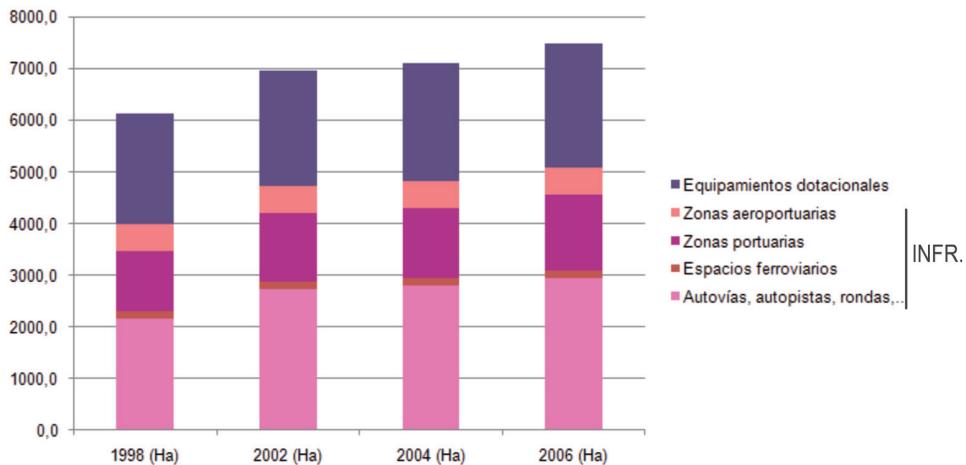


Figura IV.11. Evolución de las infraestructuras y equipamientos dotacionales en el litoral de Andalucía (1998-2006)
Elaboración propia.

TIPOLOGÍA	1956 Ha (%)	1998 Ha (%)	2002 Ha (%)	2004 Ha (%)	2006 Ha (%)
Autovías, autopistas, rondas, nudos viarios	16,4 (3,5)	2157,0 (35,2)	2731,2 (39,1)	2803,1 (39,3)	2955,5 (39,3)
Espacios ferroviarios	53,7 (11,4)	139,2 (2,3)	139,2 (2,0)	139,2 (2,0)	139,9 (1,9)
Zonas portuarias	178,0 (37,6)	1178,5 (19,2)	1342,3 (19,2)	1368,5 (19,2)	1475,8 (19,6)
Zonas aeroportuarias	40,2 (8,5)	524,4 (8,5)	524,4 (7,5)	524,4 (7,4)	523,4 (7,0)
Otros	0,0 (0,0)	1,7 (0,0)	1,7 (0,0)	1,7 (0,0)	1,7 (0,0)
INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE (Sumatorio)	288,3 (60,9)	4000,8 (65,2)	4738,7 (67,8)	4836,9 (67,8)	5096,3 (67,8)
Depuradoras	3,8 (0,8)	143,4 (2,3)	167,8 (2,4)	175,3 (2,5)	181,0 (2,4)
Cementerios	22,1 (4,7)	75,6 (1,2)	75,6 (1,1)	75,6 (1,1)	67,4 (0,9)
Diques, espigones	14,2 (3,0)	127,9 (2,1)	128,8 (1,8)	128,8 (1,8)	162,7 (2,2)
Instalaciones militares	87,0 (18,4)	1194,1 (19,5)	1194,1 (17,1)	1223,5 (17,2)	1223,5 (16,3)
Instalaciones energéticas	0,0 (0,0)	73,7 (1,2)	73,7 (1,1)	73,7 (1,0)	94,4 (1,3)
Embalses	10,9 (2,3)	92,2 (1,5)	92,2 (1,3)	92,2 (1,3)	92,2 (1,2)
Balsas	0,0 (0,0)	116,5 (1,9)	158,2 (2,3)	163,2 (2,3)	187,0 (2,5)
Otros	40,7 (8,6)	301,7 (4,9)	337,6 (4,8)	343,2 (4,8)	382,1 (5,1)
EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER DOTACIONAL (Sumatorio)	178,7 (37,7)	2125,2 (34,6)	2228,0 (31,9)	2275,5 (31,9)	2390,4 (31,8)
OTROS	6,4 (1,3)	9,2 (0,1)	20,0 (0,3)	21,7 (0,3)	29,3 (0,4)
TOTALES	473,3	6135,2	6986,7	7134,1	7516,0

Tabla IV.8. Evolución detallada por tipologías de infraestructuras y equipamientos de carácter técnico y dotacional, en el litoral de Andalucía (1956-2006). Datos absolutos (ha.) y representatividad sobre el total (%). Elaboración propia.

IV.4.2.4. Espacios residuales y/o en transición.

Esta categoría es un tanto especial y su análisis resulta más complejo. Esta dificultad se explica porque estos suelos son el paso intermedio en la conversión de un espacio agrario o natural a un espacio urbano. De hecho, gracias al establecimiento de estos tipos secuenciales

es posible estudiar procesos de intensidad del uso urbano, desde un solar vacante a un terreno urbano consolidado.

Los espacios residuales y/o en transición explican hoy el 15,4 por ciento del suelo urbano-alterado total del litoral de Andalucía. Su evolución ha sido constantemente positiva en cifras absolutas, con incrementos muy notables en el periodo reciente. Su peso relativo también se ha incrementado (12,1-15,4%), aunque con algún altibajo (en 2002 desciende para aumentar a partir de 2004 de manera importante).

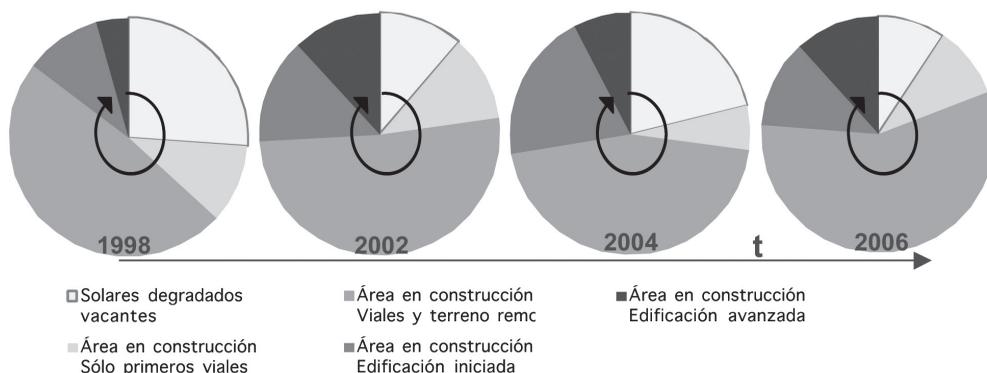


Figura IV.12. Evolución de las áreas vacantes y en construcción en el litoral de Andalucía entre 1998 y 2006. Elaboración propia.

TIPOLOGÍA	1956 Ha (%)	1998 Ha (%)	2002 Ha (%)	2004 Ha (%)	2006 Ha (%)
SOLARES DEGRADADOS Y VACANTES	112,8 (9,6)	1805,6 (24,5)	1465,8 (19,8)	1118,2 (10,7)	1020,3 (8,8)
Área en construcción 1: Primeros viales	10,5 (0,9)	731,1 (9,9)	410,6 (5,5)	1145,0 (11,0)	1092,9 (9,4)
Área en cons. 2: Viales y terreno removido	666,8 (56,7)	3344,9 (45,4)	3124,3 (42,1)	5077,2 (48,7)	6269,8 (54,0)
Área en cons. 3: Edificación iniciada	222,3 (18,9)	711,5 (9,7)	1376,2 (18,6)	1385,0 (13,3)	1328,2 (11,4)
Área en cons 4: Edificación avanzada	47,8 (4,1)	300,8 (4,1)	530,7 (7,2)	1182,4 (11,3)	1288,8 (11,1)
Otros	0,0 (0,0)	0,7 (0,0)	30,5 (0,4)	9,8 (0,1)	9,8 (0,1)
AREAS EN CONSTRUCCION (Sumatorio)	947,4 (80,5)	5089,0 (69,1)	5472,4 (73,8)	8799,4 (84,4)	9989,5 (86,0)
ESCOMBRERAS Y VERTEDEROS	6,8 (0,6)	121,8 (1,7)	119,7 (1,6)	134,3 (1,3)	129,1 (1,1)
DESGUACES Y CHATARRERIAS	9,1 (0,8)	135,9 (1,8)	130,7 (1,8)	144,1 (1,4)	149,7 (1,3)
OTROS	100,3 (8,5)	215,0 (2,9)	225,1 (3,0)	225,1 (2,2)	324,3 (2,8)
TOTALES	1176,4	7367,3	7413,8	10421,2	11612,8

Tabla IV.9. Evolución detallada por tipologías de espacios residuales y/o en transición en el litoral de Andalucía (1956-2006). Datos absolutos (ha.) y representatividad sobre el total (%). Elaboración propia.

Si se analizan los tipos en detalle se observa que los solares degradados y vacantes han ido perdiendo peso progresivamente en el periodo 1998-2006, tanto en cifras absolutas como relativas, en comparación con el total de esta categoría (24,5 – 8,8%). Esta pérdida está relacionada con la puesta en construcción de muchos de estos intersticios urbanos. Así, las áreas en construcción han experimentado una evolución muy positiva en términos absolutos y relativos (69,1-86%). Estas áreas provienen en algunos casos de la colonización del espacio natural o rural pero, en otros casos, derivan del tipo anterior, los solares vacantes.

IV.4.2.5. Espacios libres, de ocio y deporte.

Según Metz (2002) la iniciativa pública y - de forma notable desde los años ochenta - la iniciativa privada ofertan de forma creciente instalaciones para el ocio y la recreación, como respuesta a la progresiva transición hacia la sociedad del ocio. Para lo público, además de como equipamiento social, estos elementos actúan como áreas de separación y esparcimiento en el entramado urbano, cualificando la estrategia del *zonning* en el planeamiento urbanístico. La esfera de lo privado, que los construye y/o los gestiona, ha encontrado en este sector una importante vía de negocio.

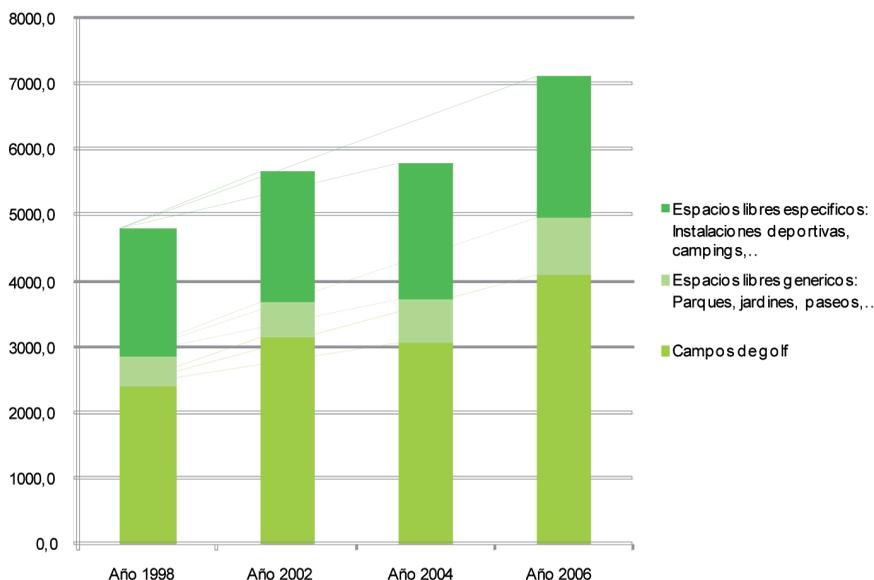


Figura IV.13. Evolución de los espacios libres de ocio y deporte en el litoral de Andalucía entre 1998 y 2006. Elaboración propia.

El conjunto de espacios libres, de ocio y deporte representa en la actualidad una décima parte del suelo urbano-alterado total. Su evolución ha sido claramente positiva en términos absolutos y relativos; ello se observa tanto en el periodo 1956-1998 (1,2–8,0%) como en el lapso 1998-2006 (8,0–9,6%).

Su análisis en detalle ofrece un primer dato revelador: Más de la mitad del suelo dedicado a espacio libre, ocio o deporte en el litoral andaluz está dedicado a campos de golf (56,8%). El conjunto de espacios libres genéricos (parques, plazas, paseos marítimos), por ejemplo, apenas llegan al doce por ciento. Por detrás se sitúan, en este orden, los circuitos de velocidad y pruebas¹⁴, los polideportivos y los *campings*.

¹⁴ En este caso la práctica totalidad del suelo se aglutina en el gran circuito de pruebas de Michelin en Almería (750 ha). El resto de equipamientos de este tipo son de tamaño mucho más reducido.

TIPOLOGÍA	1956 Ha (%)	1998 Ha (%)	2002 Ha (%)	2004 Ha (%)	2006 Ha (%)
ESPACIOS LIBRES GENÉRICOS: PARQUES, PLAZAS, PASEOS,...	34,8 (33,8)	484,5 (10,0)	553,4 (9,7)	646,0 (11,1)	894,4 (12,4)
Campos de golf	0,0 (0,0)	2395,1 (49,3)	3129,3 (54,6)	3075,3 (52,7)	4085,6 (56,8)
Parques temáticos/acuáticos	0,0 (0,0)	99,3 (2,0)	99,3 (1,7)	102,1 (1,8)	102,1 (1,4)
Campings	0,0 (0,0)	427,4 (8,8)	431,5 (7,5)	421,8 (7,2)	408,3 (5,7)
Polideportivos	30,0 (29,1)	364,0 (7,5)	379,4 (6,6)	406,1 (7,0)	459,2 (6,4)
Estadio/campos de fútbol	32,1 (31,2)	180,5 (3,7)	192,5 (3,4)	233,0 (4,0)	261,6 (3,6)
Hipódromos	0,0 (0,0)	13,8 (0,3)	13,8 (0,2)	13,8 (0,2)	13,8 (0,2)
Circuitos de velocidad y/o pruebas	0,0 (0,0)	796,1 (16,4)	796,1 (13,9)	795,5 (13,6)	805,5 (11,2)
Otros	6,1 (6)	34,1 (0,7)	76,5 (1,3)	80,8 (1,4)	83,7 (1,2)
ESPACIOS LIBRES ESPECÍFICOS DE OCIO Y/O DEPORTE (Sumatorio)	68,2 (66,2)	4310,4 (88,8)	5118,5 (89,3)	5128,4 (87,9)	6219,8 (86,4)
OTROS	0,0 (0,0)	58,7 (1,2)	58,7 (1,0)	60,0 (1,0)	80,9 (1,1)
TOTALES	103,0	4853,7	5730,6	5834,4	7195,2

Tabla IV.10. Evolución detallada por tipologías de espacios libres, de ocio y deporte, en el litoral de Andalucía (1956-2006).
Elaboración propia.

Una vez hecho un recorrido por la evolución de cada una de las cinco categorías de suelo urbano-alterado, resulta muy ilustrativo ordenar los tipos más representativos en cada una de las fechas. Así, tal y como se muestra en la figura (IV.14.), el entramado del litoral de Andalucía se vuelve más complejo, en la medida que aparecen nuevas tipologías y el paisaje urbano es más diverso. Por otro lado, se pasa de los tipos más tradicionales a nuevas formas urbanas:

- En lo tocante al universo residencial se pasa de la ciudad compacta y del ensanche (plurifamiliar en bloque), las urbanizaciones agrícolas y las pedanías a una mayor variedad. Así, las urbanizaciones de vivienda unifamiliar se extienden hasta convertirse en el tipo urbano que más suelo consume en el litoral andaluz. La tipología de plurifamiliares en planta abierta gana peso progresivamente hasta situarse en el quinto lugar.
- Los espacios de ocio aumentan su peso relativo sobre el total y se diversifican, ubicándose fundamentalmente entre las tramas residenciales. En el litoral andaluz este papel ha sido protagonizado por los campos de golf que, desde finales del siglo XX, es el sexto tipo urbano en representatividad sobre el total.

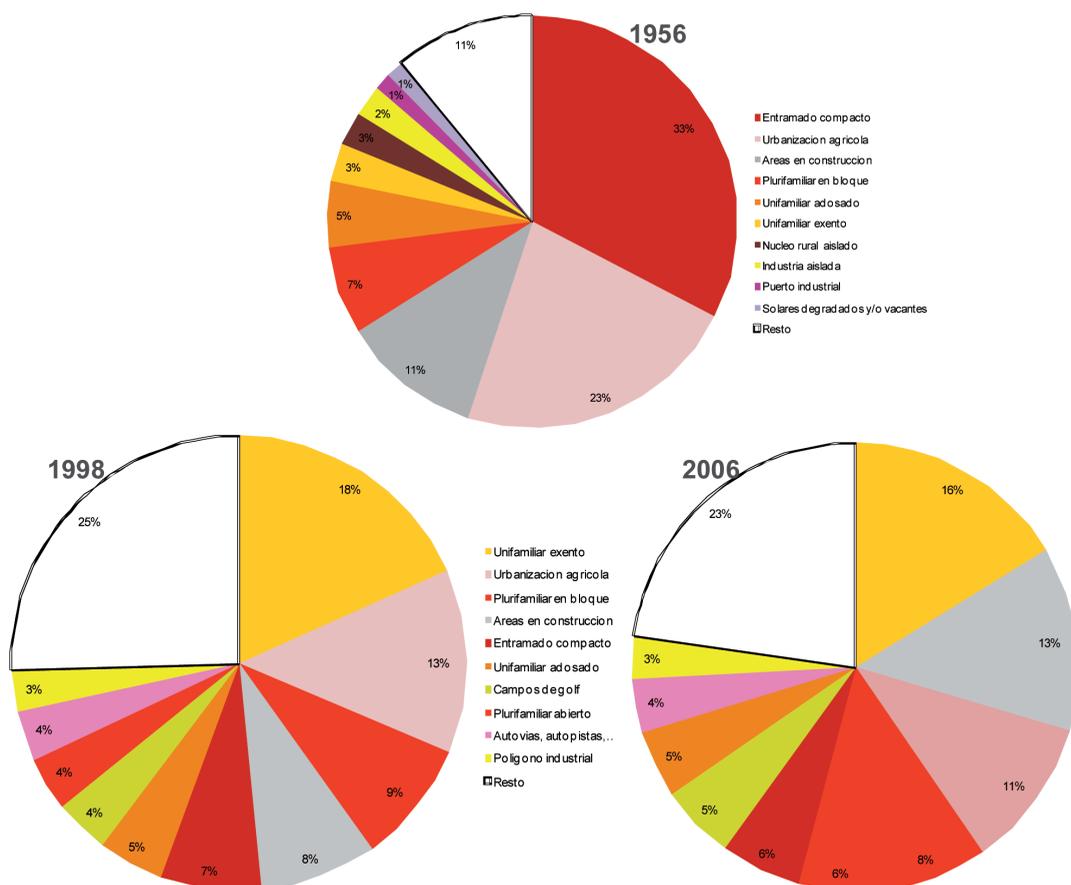


Figura IV.14. Composición y complejidad de la trama urbana de Andalucía e el litoral de Andalucía (1956, 1998, 2006).
Elaboración propia.

- En lo que atañe a lo industrial; las fábricas aisladas dejan paso a las nuevas lógicas y consecuentes morfologías, donde las naves se concentran en un espacio planificado en trazado regular (polígonos).
- Las áreas en construcción toman un protagonismo sorprendente, hasta el punto de situarse en 2006 como el segundo tipo urbano del litoral andaluz, ilustrando así el dinamismo del sector de la construcción hasta esa fecha.

IV.4.3. Evolución por ámbitos¹⁵.

La distribución de la trama urbana en el litoral de Andalucía dista de ser homogénea. En este apartado se tratará precisamente de explicar cómo se distribuye, utilizando para ello indicadores a nivel provincial, comarcal y municipal.

¹⁵ En los anexos de esta tesis doctoral puede encontrarse la serie de mapas sobre el proceso de urbanización a escala 1:200.000, para observar y conocer el fenómeno a un mayor nivel de detalle.

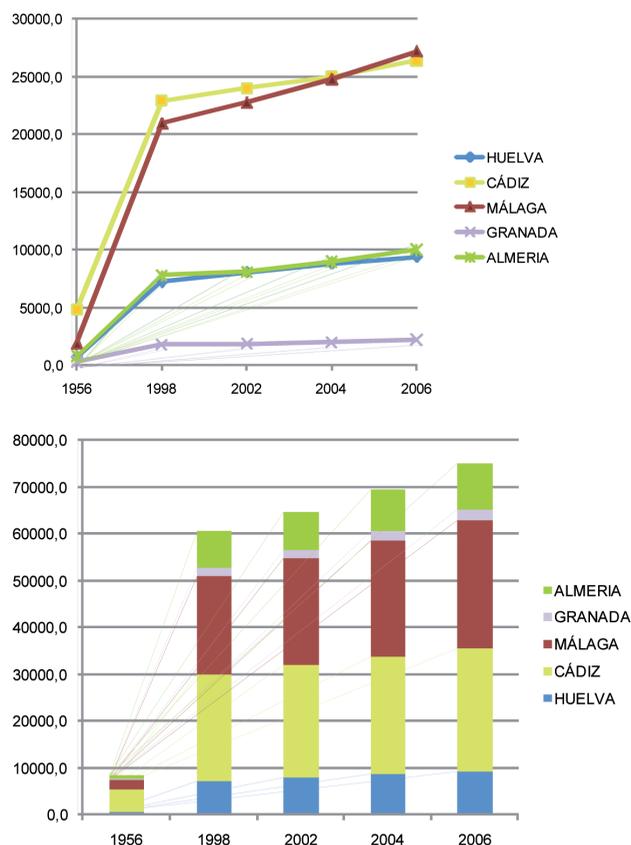


Figura IV.15. Evolución de lo urbano-alterado en el litoral de Andalucía, por provincias (1956-2006).
Elaboración propia.

IV.4.3.1. Análisis por provincias.

En términos generales, las franjas costeras de Málaga y Cádiz son las más urbanizadas de Andalucía. A mucha distancia se sitúan, por este orden, Almería, Huelva y Granada. En términos evolutivos es importante reseñar que Málaga ha superado en la última fecha de referencia a la provincia de Cádiz, que siempre había estado por delante. En un segundo nivel, las dos provincias extremas del litoral - Almería y Huelva - siguen una tendencia muy similar. Granada sigue una tendencia positiva, pero en números mucho más bajos que el resto.

	1956-1998 (Ha)	Incr (98/56)	1998-2006 (Ha)	Incr (06/98)	Incr (06/56)
HUELVA	6489,67	9,59	2126,0	1,29	12,41
CÁDIZ	18067,28	4,74	3453,1	1,15	5,45
MÁLAGA	18972,28	10,68	6235,3	1,30	13,86
GRANADA	1502,80	5,60	407,3	1,22	6,85
ALMERIA	6997,05	9,65	2233,0	1,29	12,41
TOTAL	52029,08	6,99	14454,7	1,24	8,65

Tabla IV.11. Incrementos absolutos y relativos (multiplicador) del suelo urbano-alterado en el litoral de Andalucía, por provincias.
Elaboración propia.

Si se analizan los incrementos relativos, el total de suelo urbano-alterado para el litoral de Andalucía se ha multiplicado por más de ocho en el periodo 1956-2006 (8,65). Cádiz y Málaga, aunque presentan los valores de partida más altos, experimentan una evolución muy diferente. La superficie urbana de Cádiz se ha multiplicado por 5 y la de Málaga por 14, aproximadamente. Si se detalla por provincias se observa que:

- Málaga presenta los mayores incrementos relativos, tanto en el periodo amplio como en el lapso reciente (1998-2006). Es reseñable que la provincia malagueña se sitúe por encima de Almería y Huelva, que partían de datos de ocupación urbana mucho más bajos en 1956 y 1998. Ello informa del papel de esta provincia en el proceso de urbanización, no sólo anterior a 1998 sino también en los últimos años. Estas cifras son el resultado, fundamentalmente, de la espectacular conurbación entre Málaga y la Bahía de Algeciras, cuya fase final ha sido la urbanización de las franjas costeras de Casares y Manilva.
- Cádiz presenta las cifras relativas más bajas, fruto de sus elevadas cifras de partida. Este hecho es consecuencia de dos razones básicas: En primer lugar por su importante poblamiento histórico, con una capital de provincia (Cádiz), una aglomeración urbana (Bahía de Algeciras) y hasta nueve ciudades medias de importancia histórica a lo largo de su franja litoral. En segundo lugar, por el papel de los Espacios Naturales Protegidos, que ocupan una gran parte de la costa gaditana, desde 1989 (Ley 2/89 y Decreto 57/2003 para el Parque Natural del Estrecho).
- Huelva y Almería presentan un paralelismo significativo. Las dos provincias no sólo presentan cifras parecidas en cuanto a suelo urbano actual y evolución en cifras absolutas - hectáreas - sino que también lo hacen en sus incrementos relativos. Como se comprobará con el análisis a nivel comarcal, su simetría va más allá y concentran sus crecimientos en determinadas áreas del litoral, a consecuencia de la protección ambiental de otros ámbitos (Doñana y Cabo de Gata, fundamentalmente).
- Granada sigue una evolución similar a la mostrada con sus datos absolutos y se sitúa por detrás de las provincias principales, a excepción de Cádiz. La configuración fisiográfica, la baja accesibilidad de este segmento litoral y la rentabilidad de la *plasticultura* son, entre otros, factores que explican estas bajas cifras.

IV.4.3.2. Análisis a escala comarcal.

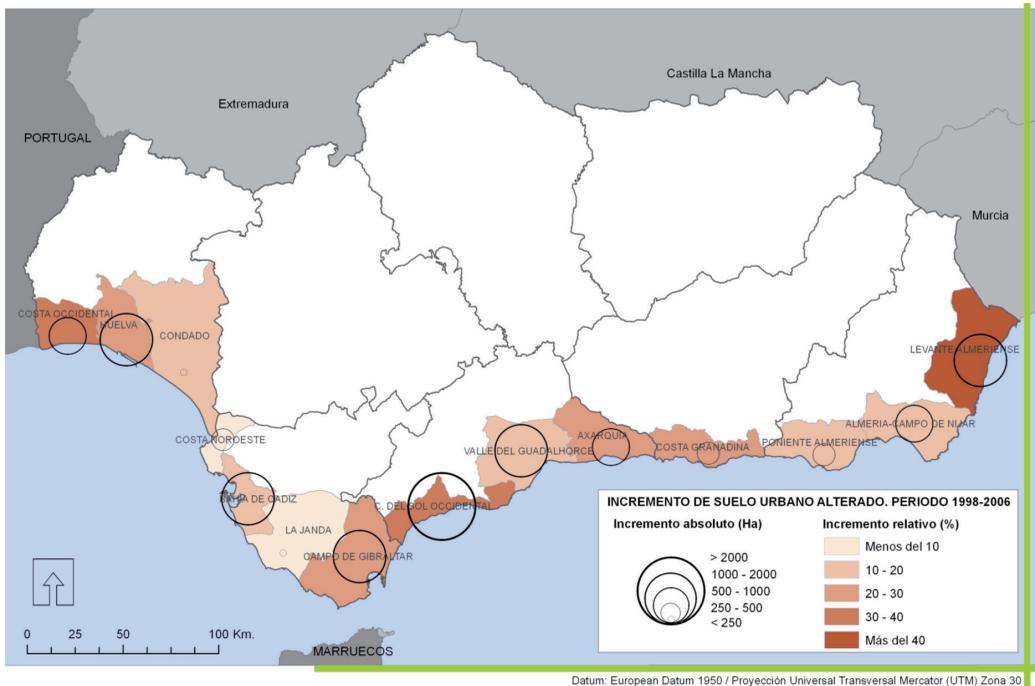
A nivel comarcal pueden matizarse los datos anteriores. Cuatro comarcas concentran el 57 por ciento del suelo urbano total del litoral de Andalucía: Costa del Sol Occidental, Bahía de Cádiz, Málaga-Valle del Guadalhorce y Campo de Gibraltar. La Costa del Sol Occidental, por ejemplo, explica una quinta parte del suelo urbano total (19,9%). Para remarcar esa cifra cabe decir que el Condado y la Costa Occidental en Huelva, La Janda en Cádiz, la Axarquía en Málaga, la Costa Granadina y el Levante Almeriense explican, entre todos ellos, el 18,2%.

COMARCA	1956 (Ha)	1956 % tot (%prov)	1998 (Ha)	1998 % tot (%prov)	2006 (Ha)	2006 % tot (% prov)
COSTA OCCIDENTAL	247,5	2,9 (32,8)	1811,0	3,0 (25,0)	2492,2	3,3 (26,6)
HUELVA	498,1	5,7 (65,9)	4890,7	8,1 (67,5)	6281,5	8,3 (67,0)
CONDADO	9,8	0,1 (1,3)	543,4	0,9 (7,5)	604,8	0,8 (6,4)
HUELVA (Sumatorio)	755,4	8,7 (100)	7245,0	12,0 (100)	9378,6	12,6 (100)
COSTA NOROESTE	1822,2	21,0 (37,8)	4588,2	7,6 (20,1)	5008,1	6,7 (19,0)
BAHIA DE CADIZ	1632,6	18,8 (33,9)	9080,5	15,0 (39,7)	10246,5	13,6 (38,9)
LA JANDA	480,8	5,5 (10,0)	2503,5	4,1 (11,0)	2691,3	3,6 (10,2)
CAMPO DE GIBRALTAR	885,2	10,2 (18,4)	6681,5	11,0 (29,2)	8413,4	11,2 (31,9)
CÁDIZ (Sumatorio)	4820,7	55,6 (100)	22853,7	37,7 (100)	26359,4	35,0 (100)
C. DEL SOL OCCIDENTAL	217,8	2,5 (11,1)	10706,5	17,7 (51,3)	14986,0	19,9 (55,2)
VALLE DEL GUADALHORCE	1517,1	17,5 (77,4)	8002,5	13,2 (38,3)	9384,5	12,5 (34,5)
AXARQUIA	225,7	2,6 (11,5)	2169,8	3,6 (10,4)	2797,4	3,7 (10,3)
MÁLAGA (Sumatorio)	1961	22,6 (100)	20879	34,4 (100)	27168	36,1 (100)
COSTA GRANADINA - GRA	326,7	3,8 (100)	1829,5	3,0 (100)	2253,3	3,0 (100)
PONIENTE ALMERIENSE	154,9	1,8 (19,1)	2791,5	4,6 (35,8)	3229,9	4,3 (31,9)
ALMERIA-CAMPO DE NIJAR	447,4	5,2 (55,3)	3388,6	5,6 (43,4)	3998,1	5,3 (39,5)
LEVANTE ALMERIENSE	206,8	2,4 (25,6)	1626,1	2,7 (20,8)	2893,9	3,8 (28,6)
ALMERÍA (Sumatorio)	809,1	9,3 (100)	7806,1	12,9 (100)	10121,9	13,4 (100)
TOTALES	8672	100,0	60613	100,0	75281	100,0

Tabla IV.12. Suelo urbano-alterado en el litoral de Andalucía, por comarcas (1956-1998-2006).
Datos absolutos y de representatividad total y provincial. Elaboración propia.

Estos datos ponen de manifiesto la desigual distribución del fenómeno urbano en la totalidad del litoral andaluz, así como su irregular reparto intra-provincial. En Huelva el contraste lo marca el Condado, que sólo representa el 6,4%, frente al urbanizado entorno metropolitano de la capital (67,0%). En Cádiz destacan “las dos bahías”, que suponen casi el 71 por ciento del total provincial, frente a la Costa Noroeste y, sobre todo, La Janda. En la provincia de Málaga se produce una disimetría notable entre la Costa del Sol Occidental (55,2%) y la Axarquía (10,3%), separadas por el ámbito de la capital con valores moderados. En Almería se produce, por el contrario, una distribución bastante equilibrada entre sus tres comarcas.

El análisis diacrónico puede realizarse mediante datos absolutos. En tal caso se observa cómo la Costa del Sol Occidental, la Bahía de Cádiz, el Valle del Guadalhorce-Málaga, el Campo de Gibraltar y Huelva registran los mayores crecimientos entre 1956 y 2006. Los incrementos relativos (suelo urbano actual respecto al de partida) cualifican este análisis: La Costa del Sol Occidental, el Condado y el Poniente Almeriense experimentan los incrementos más acusados. En éstos dos últimos casos se debe en parte a las bajas cifras iniciales.



Datum: European Datum 1950 / Proyección Universal Transversal Mercator (UTM) Zona 30

Mapa IV.6. Evolución reciente de los suelos urbanos-alterados en el litoral de Andalucía, por comarcas (1998-2006).
Elaboración propia.

El análisis del proceso de urbanización en el periodo reciente (1998-2006) arroja algunas evidencias interesantes (Mapa IV.6). En términos absolutos las comarcas que han generado más suelo urbano han sido, en este orden, la Costa del Sol Occidental, el Campo de Gibraltar, Huelva, Guadalhorce-Málaga y el Levante Almerisense. En datos relativos, las comarcas que han experimentado incrementos más altos de su trama urbana han sido el Levante Almerisense, la Costa del Sol Occidental, la Costa Occidental de Huelva y la Axarquía. Por sectores se detectan los siguientes aspectos:

- La Costa del Sol Occidental sigue estando en la cabeza de los incrementos absolutos y relativos, pese a partir de cifras de partida (1998) muy altas, lo cual se explica por la colmatación de los pocos espacios libres en las primeras líneas de costa, la expansión reciente de la trama urbana hacia la costa gaditana (Manilva, Casares) y hacia la sierra litoral (Benahavís).
- El Campo de Gibraltar experimenta un crecimiento reciente bastante alto, que se explica fundamentalmente por su consolidación como área metropolitana (Algeciras, Los Barrios,...) pero, sobre todo, por la expansión de los complejos turístico-residenciales de golf en San Roque y La Línea (Sotogrande, Valderrama, Alcaidesa,...).
- En Huelva destaca la consolidación de Aljaraque como ciudad dormitorio de Huelva, que se ha manifestado en la construcción de un gran complejo residencial con campos de golf vinculados. Este hecho, junto a algún crecimiento urbano en el polo industrial, Palos y Moguer, explica que la comarca se sitúe entre las de mayor urbanización reciente.
- El Levante Almerisense registra el incremento relativo más alto, fruto de la reciente creación de grandes complejos residenciales y turísticos en Vera, Cuevas, Pulpí y Mojácar.

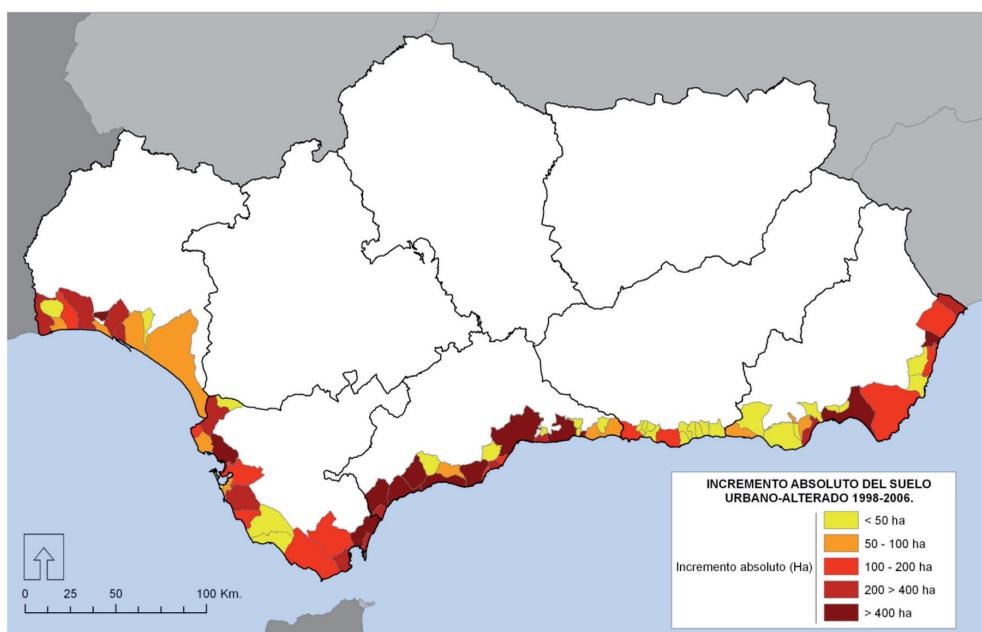
- La Costa Occidental de Huelva sigue una evolución similar al anterior, pero en cifras algo menores.

IV.4.3.3. Análisis a nivel municipal.

El seguimiento del proceso de urbanización a lo largo del litoral continúa con su análisis a escala municipal¹⁶: Se localizan los municipios donde se ha concentrado el proceso de urbanización reciente. Este hecho es importante en la medida que es la administración local la responsable del planeamiento urbanístico municipal y, en definitiva, del crecimiento urbano.

El indicador en cifras absolutas (Mapa IV.7 y Tabla IV.12) pone de manifiesto que dentro del periodo reciente (1998-2006) pueden encontrarse dinámicas diferentes en el proceso de urbanización:

- Áreas que parten de cifras de suelo urbano muy elevadas en 1998 y que siguen creciendo a niveles muy altos. Se trata de los municipios de primera línea de la Costa del Sol Occidental (Estepona, Marbella, Mijas), las capitales de provincia y otras ciudades medias (El Puerto de Santa María, Chiclana y Algeciras).



Mapa IV.7. El proceso de urbanización en el litoral de Andalucía, por municipios (1998-2006). Incrementos absolutos (ha).
Elaboración propia.

- Ámbitos que parten de niveles medios-bajos en 1998 y que en este periodo experimentan una notable expansión de su trama urbana. Serían la Costa Occidental y entorno de Huelva (Aljaraque, Ayamonte, Cartaya), el Levante Almeriense (Garrucha, Pulpí,

¹⁶ La secuencia escalar finaliza con el estudio a nivel infra-municipal, para lo cual se elaboró un conjunto de series cartográficas (Anexo 2a).

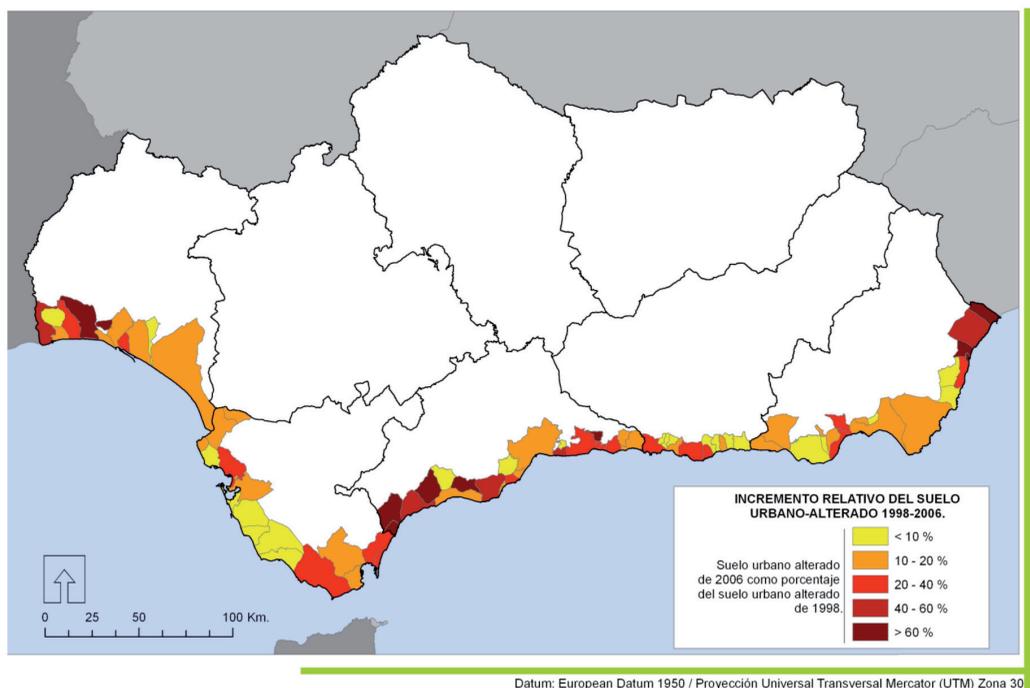
Mojácar), el pre-litoral de la Costa del Sol Occidental (Benahavís) y casos más puntuales como San Roque y Vélez-Málaga.

- Espacios con escasos o nulos crecimientos urbanos, donde destaca el entorno de Doñana, Vejer y Barbate en la Janda, la Costa Granadina y el área más occidental del Poniente Almeriense.

Pos.	HUELVA		CÁDIZ		MÁLAGA		GRANADA		ALMERÍA	
1º	Aljaraque	501,5	San Roque	803,3	Estepona	997,0	Motril	186,4	Vera	453,6
2º	Palos	326,2	El Puerto	601,5	Mijas	929,8	Almuñécar	177,1	Almería	425,4
3º	Cartaya	288,8	Chiclana	336,2	Casares	690,4	Salobreña	30,7	Pulpí	343,2
4º	Huelva	272,7	La Línea	316,4	Benahavís	641,6	Gualchos	18,4	Roquetas	281,9
5º	Ayamonte	219,2	Algeciras	283,6	Málaga	561,9	Polopos	3,2	Mojácar	157,8

Tabla IV.13. Municipios con mayores crecimientos de suelo urbano en términos absolutos en el periodo 1998-2006 (hectáreas).
Elaboración propia.

El incremento relativo, es decir, la relación entre el suelo urbano actual y el existente en 1998, es otro dato a tener en cuenta (Mapa IV.8. y Tabla IV.14.) La Costa Occidental de Huelva (Aljaraque, Cartaya, Ayamonte,...), la Costa del Sol (Casares, Manilva, Benahavís, Ojén, Estepona, Mijas,...) y el Levante Almeriense (Vera, Pulpí, Garrucha,...) son los ámbitos costeros de mayores crecimientos relativos en el periodo reciente. En un segundo nivel puede destacarse la Costa del Sol Oriental o Axarquía (Rincón de la Victoria, Vélez, Torrox), el Campo de Gibraltar (La Línea y San Roque) y otros casos más puntuales (Palos de la Frontera, El Puerto de Santa María, Tarifa, Roquetas, Enix).



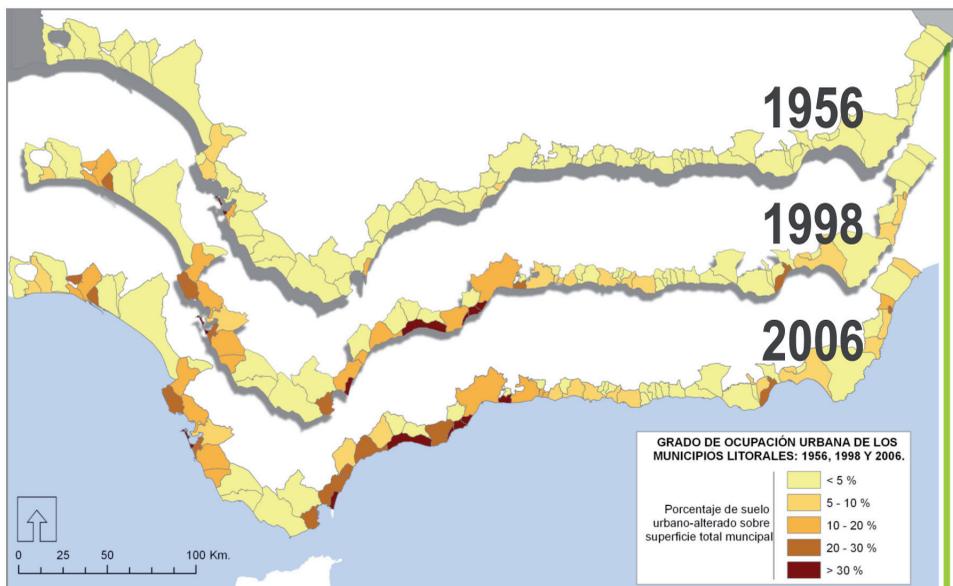
Mapa IV.8. El proceso de urbanización en el litoral de Andalucía, por municipios (1998-2006). Incrementos relativos (%).
Elaboración propia.

Pos.	HUELVA		CÁDIZ		MÁLAGA		GRANADA		ALMERÍA	
1º	Aljaraque	102,7	La Línea	36,3	Casares	394,4	Gualchos	37,9	Vera	247,1
2º	Cartaya	65,4	San Roque	32,6	Benahavís	146,2	Almuñécar	28,9	Pulpí	174,6
3º	Ayamonte	51,3	El Puerto	24,2	Ojén	131,3	Motril	24,7	Garrucha	104,3
4º	Palos	28,9	Tarifa	23,2	Manilva	112,2	Polopos	18,5	Cuevas de A.	59,5
5º	Lepe	20,9	Los Barrios	19,2	Estepona	88,2	Salobreña	11,5	Mojácar	39,3

Tabla IV.14. Municipios con mayores crecimientos de suelo urbano en términos relativos en el periodo 1998-2006
Elaboración propia.

Si se ordena esta variable de manera ordinal llaman la atención dos datos contrapuestos. Por una parte, el escaso número de municipios cuya superficie urbana se ha incrementado en menos del diez por ciento; destacando, en este sentido, los municipios gaditanos del entorno de la Janda (Chiclana, Conil, Vejer, Barbate) y la parte oriental de la Costa Granadina. Por otro lado, la existencia de nueve municipios en Andalucía que han doblado (>100%), como mínimo, su superficie urbana litoral en tan sólo 8 años (1998-2006): Casares, Vera, Pulpí, Benahavís, Ojén, Manilva, Garrucha y Aljaraque.

Finalmente, tomando en consideración que los municipios son de diverso tamaño, puede calcularse el porcentaje de ocupación del entramado urbano-alterado sobre la totalidad del término municipal. Puede observarse un aumento gradual de este indicador (Mapa IV.9.), resultado lógico con aumento de los suelos urbanos y la inmovilidad del denominador (la superficie del municipio). En 1956 apenas unas pocas localidades alcanzaban 10 o el 20 por ciento de ocupación (Sanlúcar, Rota, Cádiz, San Fernando y La Línea). En 1998 el entorno de Huelva, la Bahía de Cádiz y, sobre todo, el eje formado por el Campo de Gibraltar, la Costa del Sol Occidental, Málaga y su entorno, se convierten en los ámbitos de mayor saturación. Los suelos urbanos de Fuengirola (59%), Cádiz (58%), Benalmádena (41%), Marbella (41%), Torremolinos (38%) y la Línea (33%) representan más de un tercio de sus respectivas superficies municipales. Especialmente reseñable es el caso de Marbella, por disponer de un término mucho mayor que el resto. En 2006 se mantiene el patrón de 1998 pero se asiste a la sobre-saturación de algunos municipios: Fuengirola (71%), Benalmádena (53%), La Línea (46%), Marbella (45%), Torremolinos (44%) y Rincón de la Victoria (40%). En un segundo rango se sitúan Palos de la Frontera, Aljaraque, San Fernando, Garrucha, Algeciras y Roquetas. En los casos de Aljaraque y Garrucha se ha pasado del 14 y el 13 por ciento de ocupación en 1998, al 29 y 26 respectivamente en 2006.

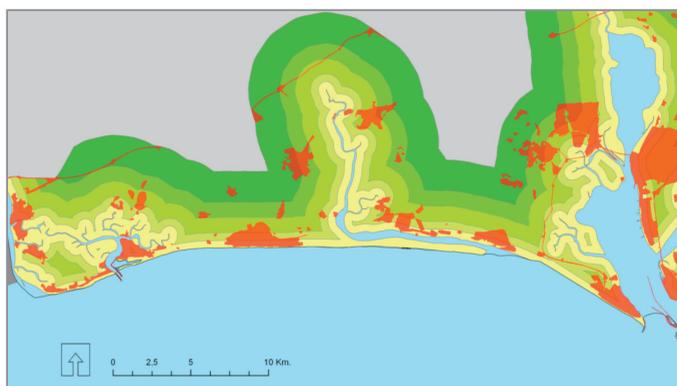


Mapa IV.9. Grado de ocupación de los suelos urbanos-alterados sobre la superficie total municipal (1956, 1998, 2006).
Elaboración propia.

IV.4.4. Evolución por franjas costeras e índice de saturación.

El análisis por unidades administrativas permite hacer un recorrido diacrónico en paralelo a la dirección de la línea de costa. Con ello se observa la irregular distribución del proceso de urbanización, así como la incorporación más temprana o más tardía a dicho fenómeno de las distintas provincias, comarcas o municipios. El comportamiento de la “mancha urbana” sigue además direcciones perpendiculares a la línea de costa, desde el frente costero hacia el interior. Aquí se pretende estudiar dicho patrón. Para ello, la trama urbana ha sido intersectada con diversas franjas medidas desde la línea de costa:

- Dominio marítimo: < 0 metros, hacia el lado marítimo de la línea de costa, para detectar infraestructuras costeras (diques, puertos y otros)
- Primera línea de costa: 0-1000 metros
- Segunda línea de costa: 1000-2000 metros
- Tercera línea de costa: 2000-3000 metros
- Pre-litoral: 3000-5000 metros



La primera franja fue subdividida a su vez en dos sectores, obteniendo el sector 0-500. Éste es muy importante ya que:

- es el frente costero, en contacto físico y/o visual con el mar (abierto u otros espacios marítimos) y por tanto con connotaciones económico-paisajísticas (uso inmobiliario del paisaje);
- limita el espacio afectado por la Ley de Costas (de rango estatal), frente al resto de franjas, donde domina principalmente la política urbanística municipal.

El cálculo de la saturación por franja-municipio se ha realizando, a nivel municipal, mediante la división de la superficie urbana de cada banda (numerador) entre la superficie total de esa banda (denominador).

El patrón general que domina la distribución es un decrecimiento de la superficie urbana alterada a medida que nos alejamos de la línea de costa. Este hecho está relacionado con los beneficios derivados de la proximidad al mar, que van desde lo climático (maresía) hasta lo socioeconómico (aprovechamiento turístico del recurso playa, vistas al mar). Este fenómeno ha sido estudiado por otros autores: Rullán (1987), por ejemplo, lo aplica a las residencias secundarias y comprueba, modificando su hipótesis inicial, que el sistema de localización en la isla de Mallorca depende más de la proximidad a zonas costeras que a la ubicación de Palma.

Hasta 2004, en cifras absolutas, la banda de 0 a 500 metros era la más urbanizada de Andalucía, a pesar de ser una franja más estrecha. Esta franja aglutina un 23 por ciento del suelo urbano total. Si ampliamos su frontera hasta los 1.000 metros, concentra el 42 por ciento.

Franjas	1956 Ha (%)	1998 Ha (%)	2002 Ha (%)	2004 Ha (%)	2006 Ha (%)
< 0 m.	26,3 (0,3)	295,5 (0,5)	297,8 (0,5)	331,7 (0,5)	461,6 (0,6)
0-500	3178,8 (36,6)	15435,2 (25,4)	16089,6 (24,8)	16651,2 (23,9)	17484,2 (23,3)
500-1000	1615,8 (18,6)	11308,4 (18,6)	12029,6 (18,6)	12848,9 (18,5)	13907,4 (18,5)
0-1000 m.	4794,5 (55,2)	26743,6 (44,0)	28119,2 (43,4)	29500,1 (42,4)	31391,6 (41,8)
1000-2000 m.	1846,2 (21,3)	13575,2 (22,4)	14680,6 (22,7)	16448,2 (23,6)	17893,6 (23,8)
2000-3000 m.	1056,6 (12,2)	8303,7 (13,7)	8996,1 (13,9)	10078,9 (14,5)	10967,9 (14,6)
3000-5000 m.	962,0 (11,1)	11806,3 (19,4)	12683,5 (19,6)	13210,1 (19,0)	14464,3 (19,2)
TOTAL	8685,7 (100)	60724,3 (100)	64777,2 (100)	69569,0 (100)	75178,9 (100)

Tabla IV.15. Evolución del proceso de urbanización por franjas costeras en el litoral de Andalucía. Datos absolutos y relativos (porcentajes sobre el total). Elaboración propia.

En términos evolutivos se observa sin embargo una pérdida de peso del frente costero, a favor de las franjas intermedias y, sobre todo, el pre-litoral. De hecho, la franja más alejada pasa del 11 al 19 por ciento entre 1956 y 2006. Este comportamiento está relacionado con los procesos de expansión urbana hacia el interior en ámbitos donde el frente litoral está saturado. En este sentido, el precio del suelo es una variable crítica.

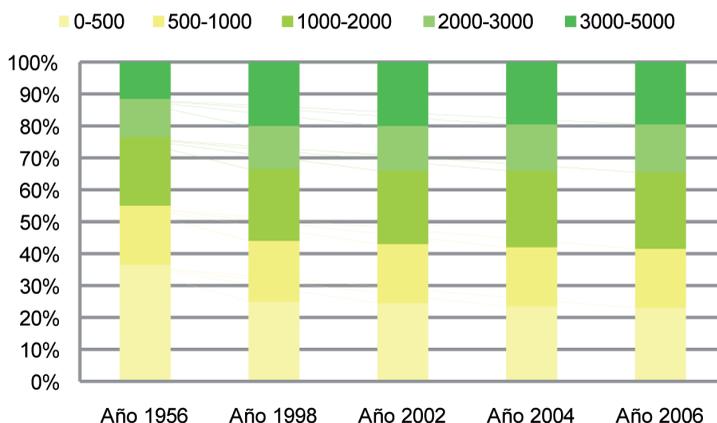
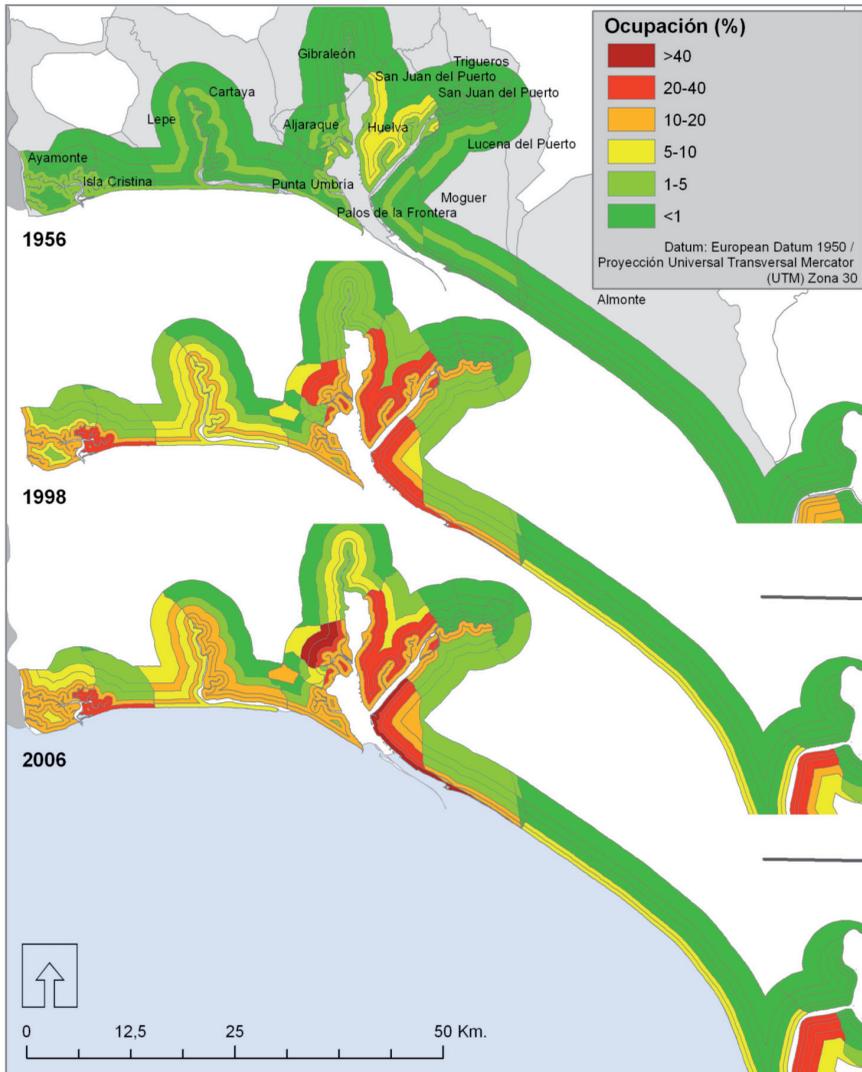


Figura IV.16. Evolución del proceso de urbanización por franjas costeras en el litoral de Andalucía. Representatividad sobre el total. Elaboración propia.

Huelva concentra sus suelos urbanos en primera línea de costa¹⁷. Los primeros 2.000 metros contienen el 80 por ciento del suelo urbano total. El frente litoral, pese a ser la franja más estrecha, aglutina el 29%. Los complejos residencial-turísticos construidos a lo largo de la segunda mitad del siglo XX se han ubicado ocupando los primeros tramos de costa (Isla Canela, Isla Antilla, El Rompido, El Portil, Mazagón o Matalascañas). A esto se le une la existencia de construcción de grandes diques y puertos, básicamente los asociados a la actividad industrial de la capital. La evolución muestra un crecimiento continuado del pre-litoral, asociado en este caso a la expansión de los núcleos tradicionales (Cartaya, Lepe) y a la construcción de la nueva autovía (A-49), con áreas industriales vinculadas a su paso por los diversos municipios.

17 El caso de Huelva es especial. Su línea de costa recorre estuarios y marismas, lo que sitúa en primera línea a espacios que parecen no serlo (Ayamonte, Huelva capital,..).



Mapa IV.10. Grado de saturación de las franjas costeras por municipios: Huelva (1956-1998-2006).
Fuente: Elaboración propia.

Si se observa el mapa (Mapa IV.10), la saturación de partida es mínima, con un único caso de cierta ocupación en Huelva capital y alguna segunda línea en los municipios occidentales, fruto de los asentamientos tradicionales (Ayamonte, Lepe, Cartaya). En 1998 el patrón queda definido: La saturación es media-alta en la parte occidental y media-baja al Este, debido a la existencia de las figuras de protección vinculadas a Doñana y a la mayor extensión del frente litoral de Almonte. El grado de ocupación aumenta especialmente en las primeras franjas, llegando a ser muy alta en Isla Cristina, Huelva y Palos de la Frontera (crecimiento de la capital y construcción del puerto industrial). La evolución reciente muestra la saturación definitiva de la Costa Occidental de Huelva, que adquiere ya niveles medios-altos en casi todos los intervalos. Destaca el caso de Aljaraque que, debido a la construcción de Bellavista y otras nuevas urbanizaciones (ciudades dormitorio de Huelva), es hoy el municipio más saturado, por encima de la capital y de otros que se incorporaron mucho más temprano a la industria turística e inmobiliaria.

VARIABLE	DATO	REFERENCIA REGIONAL
Saturación media (0-5000)	12%	Media regional: 17%
Franja de mayor ocupación media	500-1000: 16,2%	Franja más saturada: 0-500 La franja 500-1000 posee una saturación regional media del 30%
Municipios con mayor saturación	Aljaraque: 33%; Palos de la F.: 32%; Huelva: 22%	Media regional: 19% Máximo: Fuengirola (71%)
Sectores con mayor saturación	Aljaraque 1000-2000: 60%; Palos 0-500: 52%	Máximo: Mijas 0-500: 89%

Tabla IV.16. Datos de interés sobre la saturación en la provincia de Huelva.
Fuente: Elaboración propia.

Cádiz presenta una distribución de la trama muy equitativa. Las franjas intermedias y el pre-litoral poseen un peso importante en el total. Si se observa el perfil longitudinal del suelo urbano por provincias (Figura IV.17), ésta presenta un último intervalo (3000-5000) con un peso importante. En términos evolutivos se observa un declive de la primera línea de costa a favor del resto: Este hecho se debe, en gran medida, a la expansión del entramado rururbano (Sanlúcar, Chiclana, Conil), el crecimiento de la aglomeración urbana en el Campo de Gibraltar y la expansión hacia el interior de los complejos de golf de San Roque.

La evolución de la saturación en la costa de Cádiz difiere bastante entre su sector noroccidental y meridional. En la Costa y la Bahía de Cádiz se observa una evolución extraordinaria: De una ocupación media baja en 1956 (excepto en los primeros tramos) se pasa a un área muy urbanizada en todas las franjas. Destaca el frente litoral desde Sanlúcar a Cádiz y las franjas intermedias de los anteriores y Chiclana, donde las primeras bandas poseen menor ocupación que las medias y lejanas (expansión de las urbanizaciones agrícolas).

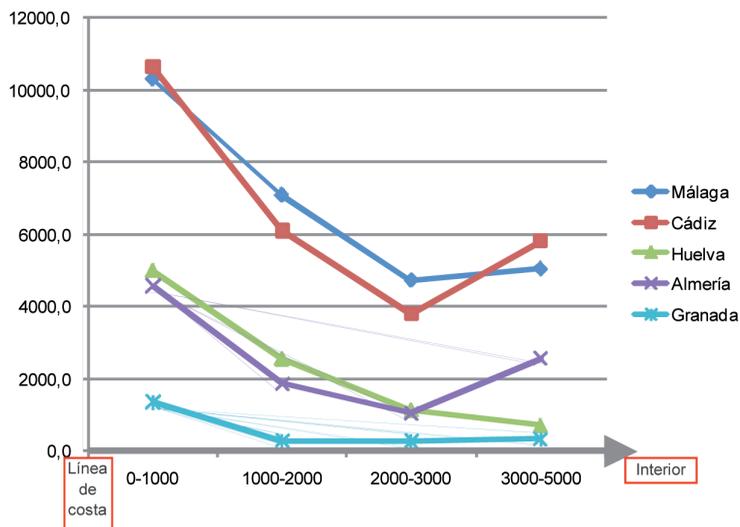
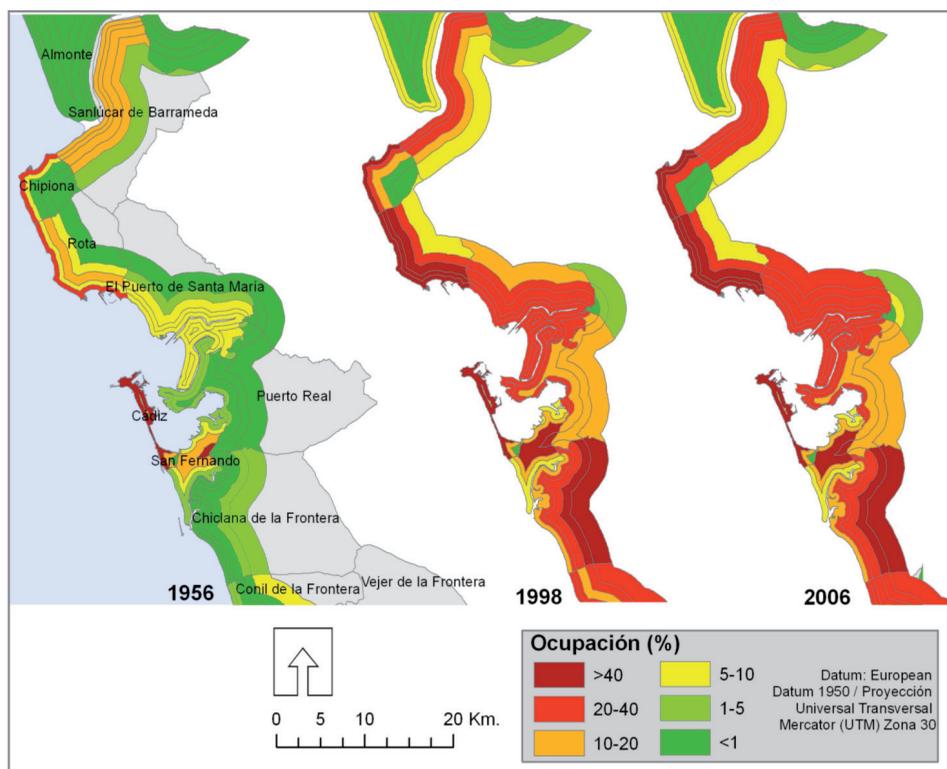


Figura IV.17. Superficie urbana desde la primera línea de costa hacia el interior, por provincias. Año 2006.
Elaboración propia.

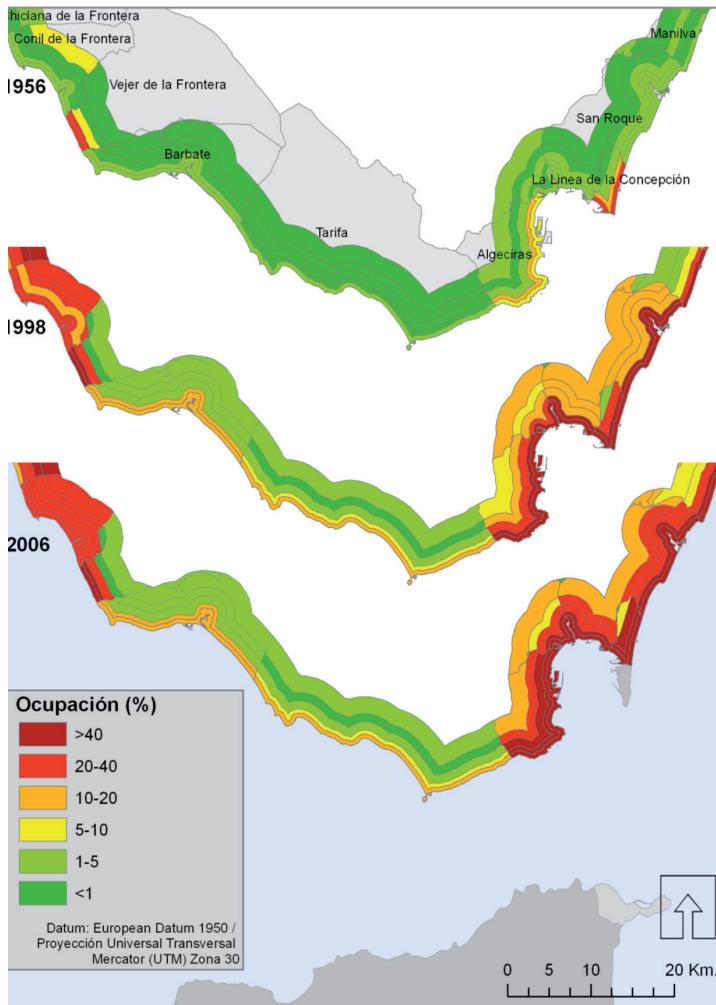


Mapa IV.11. Grado de saturación de las franjas costeras por municipios: La Costa Noroeste y la Bahía de Cádiz (1956-1998-2006). Fuente: Elaboración propia.

La Janda y el Campo de Gibraltar experimentan a su vez un desarrollo bien diferente. La saturación de la Janda es palpable en el frente litoral de Barbate (niveles intermedios), de Véjer (urbanización en primera línea de El Palmar) y en todas las franjas de Conil, que superan todas el 20% (importancia de la trama rururbana). En el Campo de Gibraltar la saturación llega a niveles muy superiores en todos los intervalos, por encima del 20% en todos los casos, con niveles muy altos en todo el frente costero. Tarifa es el municipio con menor ocupación de toda la provincia y apenas llega a niveles intermedios en la primera franja (núcleo tradicional y enclaves turísticos).

°	MUNICIPIO	Ocupación 0-500 m. (%)	°	MUNICIPIO	Ocupación 500-1000 m. (%)
1	Mijas	89,3	1	Torremolinos	92,3
2	Benalmádena	86,2	2	Marbella	81,5
3	Rincón de la Victoria	82,0	3	Fuengirola	81,3
4	Marbella	81,1	4	Málaga	78,7
5	Fuengirola	80,0	5	Benalmádena	78,2
6	Casares	77,5	6	Rincón de la Victoria	74,3
7	Torremolinos	74,6	7	Vera	72,4
8	Málaga	74,3	8	Mijas	68,8
9	Estepona	71,4	9	Casares	68,8
10	Garrucha	71,2	10	La Línea de la Concepción	65,3

Tabla IV.17. Lista de los municipios con mayor índice de saturación en las franjas 0-500 y 500-1000 (Año 2006). Fuente: Elaboración propia.



Mapa IV.12. Grado de saturación de las franjas costeras por municipios:
La Janda y el Campo de Gibraltar - Cádiz (1956-1998-2006).

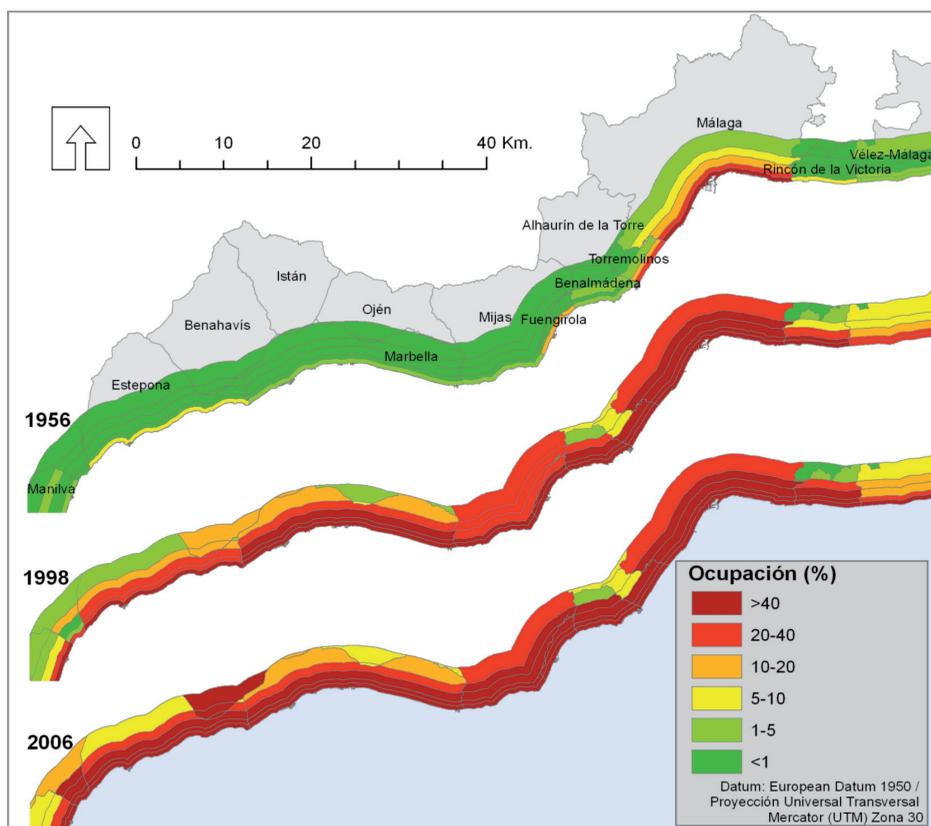
Fuente: Elaboración propia.

Málaga presenta el reparto más equilibrado de todas las provincias: Las cinco bandas oscilan en torno al 20% de representatividad. El pre-litoral y las franjas medias han ido ganando peso, en detrimento de las primeras. Aunque los datos analizados sólo penetran hasta cinco kilómetros y no reflejan la totalidad del fenómeno, en la Costa del Sol Occidental se asiste la urbanización de un buen número de grandes complejos residenciales en el traspais (Navarro, 2004; Fernández Tabales, 2010). Ante la saturación de las primeras líneas de costa, se construyen áreas residenciales y turísticas - comúnmente con campos de golf asociados -, ofreciendo condiciones medioambientales más favorables y vistas al mar, la montaña y/o el propio campo de golf (Benhavis, Istán, Ojén, Mijas).

Provincia	Franjas (m.)	Año 1956	Año 1998	Año 2006
HUELVA	<500	28,9	32,1	29,2
	500-1000	17,2	25,4	23,9
	1000-2000	37,8	25,9	27,2
	2000-3000	11,1	10,3	12,1
	3000-5000	4,9	6,2	7,6
CÁDIZ	<500	34,9	24,4	23,0
	500-1000	19,6	17,7	17,4
	1000-2000	20,1	21,4	23,1
	2000-3000	13,1	13,9	14,4
	3000-5000	12,3	22,6	22,1
MÁLAGA	<500	41,6	22,9	20,1
	500-1000	18,8	18,0	17,8
	1000-2000	19,3	25,6	26,1
	2000-3000	10,3	15,9	17,4
	3000-5000	10,0	17,6	18,6
GRANADA	<500	34,1	41,7	41,8
	500-1000	11,4	17,3	18,6
	1000-2000	3,8	11,6	12,5
	2000-3000	29,7	12,4	12,1
	3000-5000	21,0	17,0	14,9
ALMERÍA	<500	46,2	29,0	27,2
	500-1000	16,1	17,2	18,3
	1000-2000	24,4	15,5	18,6
	2000-3000	5,2	10,3	10,3
	3000-5000	8,0	28,0	25,5

Tabla IV.18. Proporción de superficie urbana desde la primera línea de costa hacia el interior, por provincias (1956, 1998, 2006)
Elaboración propia.

El análisis diacrónico de la ocupación en la costa occidental malagueña muestra, en primer lugar, los altísimos niveles de ocupación, superiores al 40% en la mayoría de los casos. La ocupación media de este sector es del 40%, más de 20 puntos por encima del promedio regional (17%). Las primeras franjas - hasta los 2.000 metros - poseen una saturación muy alta, superior al 40%. Llama la atención el caso del frente litoral de Mijas (89%), Benalmádena (86%) y Marbella (81%). Este último caso es especialmente llamativo por la longitud del frente costero marbellí. En segundo lugar, se observa la saturación creciente del interior, detectable si se compara la situación de 1998 y 2006. En todos los municipios la última banda registra porcentajes superiores al 5%. En tercera instancia, llama la atención la consolidación de la conurbación Málaga-Algeciras, a través de la urbanización reciente de Casares y Manilva - junto a todas las franjas de Estepona - con unos niveles de ocupación bastante altos.



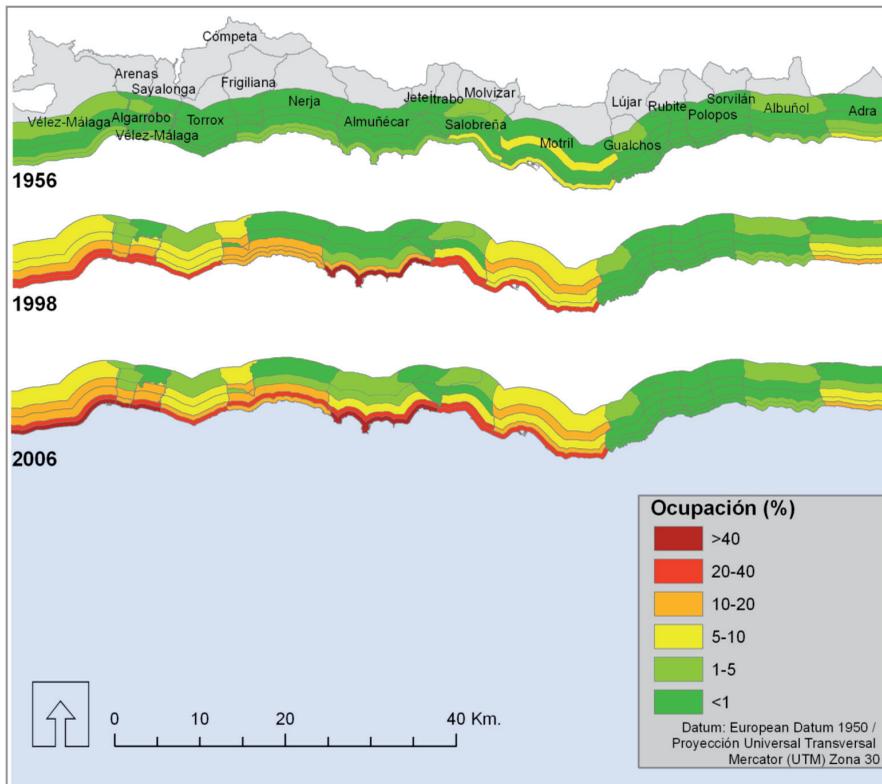
Mapa IV.13. Grado de saturación de las franjas costeras por municipios: La Costa del Sol Occidental y la aglomeración urbana de Málaga (1956-1998-2006). Fuente: Elaboración propia.

°	MUNICIPIO	Ocupación 1000-2000 m. (%)	°	MUNICIPIO	Ocupación 2000-3000 m. (%)
1	Benahavis	90,4	1	San Fernando	77,9
2	Benalmádena	71,9	2	Fuengirola	75,7
3	Málaga	65,4	3	Benahavis	67,1
4	Casares	64,6	4	Casares	58,6
5	Marbella	63,4	5	Aljaraque	50,4
6	Aljaraque	59,5	6	Málaga	49,9
7	Torremolinos	55,3	7	Chiclana de la Frontera	47,8
8	San Fernando	51,3	8	Benalmádena	42,9
9	Rincón de la Victoria	51,3	9	Mijas	41,9
10	Fuengirola	50,3	10	Marbella	37,1

Tabla IV.19. Lista de los municipios con mayor índice de saturación en las franjas 1000-2000 y 2000-3000. Fuente: Elaboración propia.

La Costa del Sol Oriental tiene un patrón diferente. Aunque se observan síntomas de conurbación, desde Rincón de la Victoria a Vélez-Málaga, ésta tiene una anchura mucho menor que en la Costa del Sol Occidental y se produce principalmente en las primeras franjas costeras, que presentan datos de ocupación superiores al 40% (Rincón y Vélez).

Granada concentra la mayor parte de su desarrollo urbano en el frente costero (0-500m: 42%). El resto de la trama se reparte más o menos uniformemente hacia el interior. Ello se debe a la ubicación de los núcleos históricos en el pre-litoral (Motril, Gualchos, Polopos, Albuñol), que equilibran la distribución. La evolución de los datos constata el protagonismo progresivo de las primeras franjas, síntoma de la escasa ocupación del frente costero y del estado emergente del turismo y la segunda residencia en este ámbito.

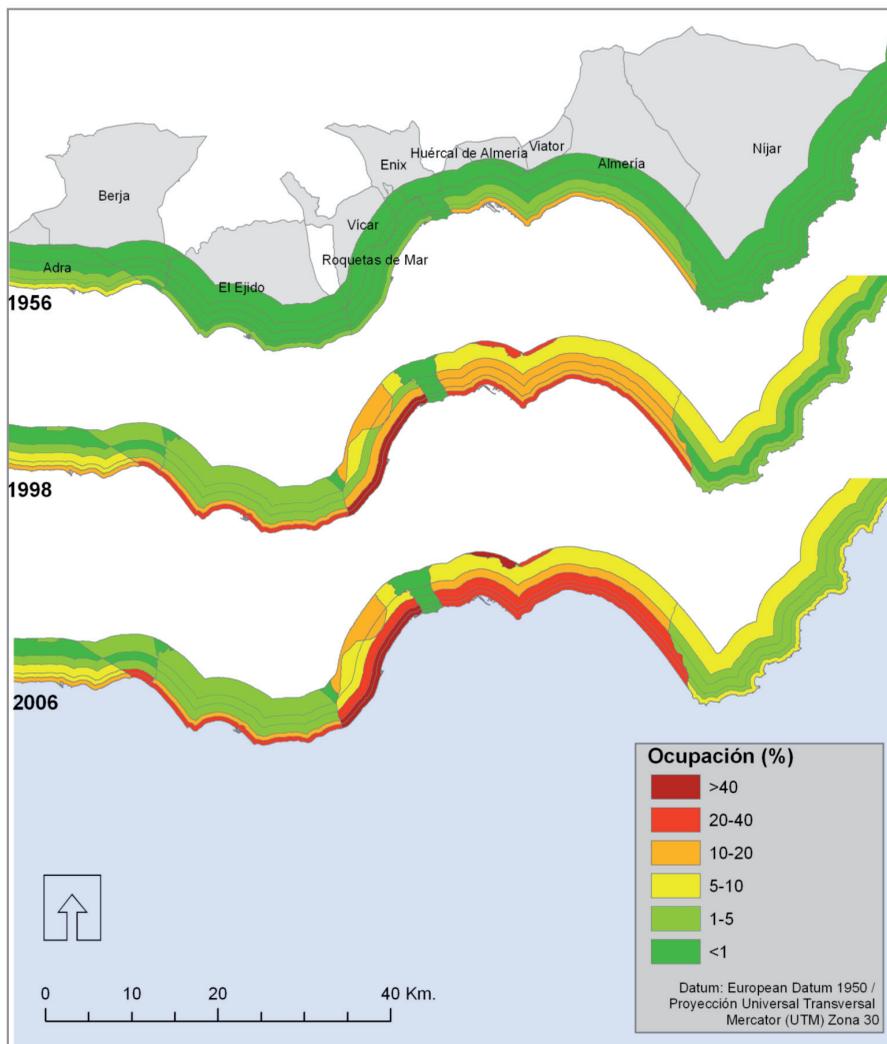


Mapa IV.14. Grado de saturación de las franjas costeras por municipios: La Costa del Sol Oriental y la Costa Granadina (1956-1998-2006). Fuente: Elaboración propia.

El mapa muestra una saturación baja por lo general. La saturación media apenas alcanza el 5% (más de 10 puntos por debajo de la media regional, 17%), aunque con diferencias municipales importantes: Se observa la disimetría entre Almuñécar (14%), Motril (12%) y Salobreña (11%) respecto al resto de la Costa Granadina, donde la ocupación se sitúa por lo general inferior al 1%, incluso en las fachadas costeras. Por franjas, la mayor congestión se produce en la primera banda de Almuñécar (55%), Motril (33%) y Salobreña (29%). Por otra parte, llama poderosamente la atención los pocos cambios sufridos entre 2006 respecto a 1998 en relación a otros sectores de Andalucía.

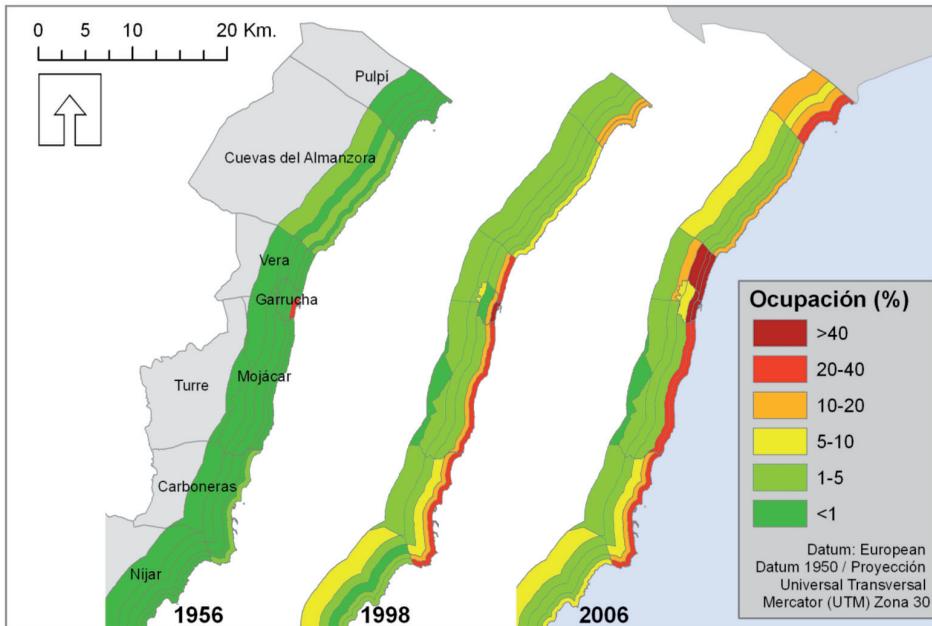
Por último, Almería presenta un patrón de distribución por franjas muy parecido al de Huelva pero, a diferencia de ésta, con un peso mucho más importante del pre-litoral. Desde el punto de vista diacrónico, se tiende a una pérdida de representatividad del frente costero a favor de la franja 2.000-5.000. Este crecimiento urbano está relacionado básicamente con la expansión de

Almería capital, el crecimiento de los núcleos secundarios del campo de Dalías y la construcción de grandes complejos turístico-residenciales en el Levante Almeriense, muchos de ellos asociados al golf.



Mapa IV.15. Grado de saturación de las franjas costeras por municipios: Poniente Almeriense, capital y Cabo de Gata-Nijar (1956-1998-2006). Fuente: Elaboración propia.

La saturación del litoral almeriense se sitúa en el 12%, 5 puntos por debajo del promedio regional. El área de El Poniente, la capital y Cabo de Gata-Nijar poseen una ocupación media del 10%, mientras que el Levante alcanza el 14%. Por municipios, los más saturados son Roquetas de Mar (26%), Garrucha (26%) y Vera (21%). La franja más ocupada es el frente costero (0-500), aunque por debajo de la media andaluza (33% frente al 35%). En esta banda, hay sectores con una ocupación extrema: Garrucha (71%), Vera (69%) y Roquetas (61%). También resalta la cifra de la franja 500-1000 de Vera, *record* provincial, con un 72%.

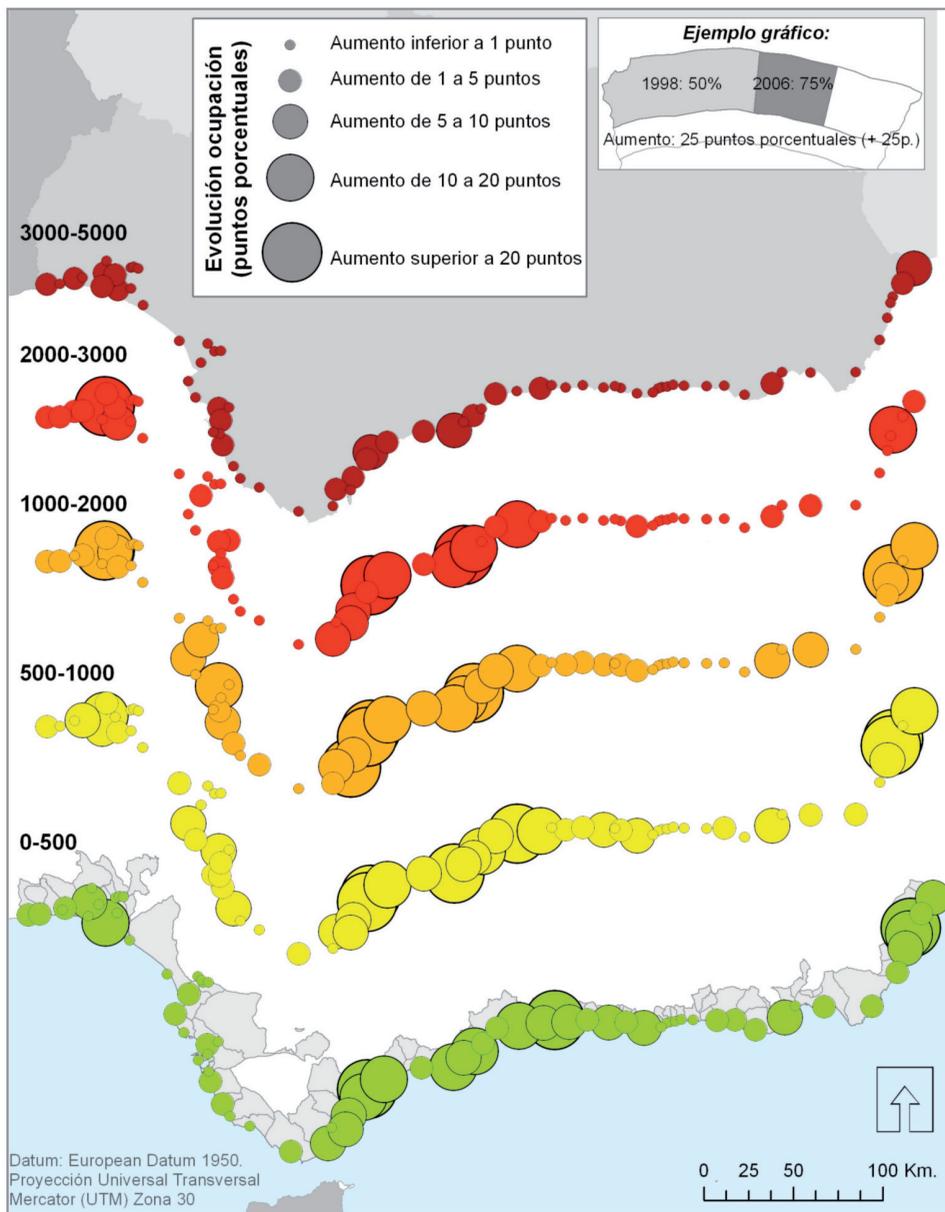


Mapa IV.16. Grado de saturación de las franjas costeras por municipios: Levante Almeriense (1956-1998-2006).
Fuente: Elaboración propia.

º	MUNICIPIO	Ocupación total 0-5000 (%)
1	Fuengirola	70,8
2	Benalmádena	53,0
3	Cádiz	52,8
4	Málaga	49,9
5	Benahavís	49,5
6	Chiclana de la Frontera	46,0
7	Marbella	45,9
8	La Línea de la Concepción	45,7
9	Torremolinos	43,5
10	Mijas	42,4

Tabla IV.20. Lista de los municipios con mayor índice de saturación en total de franjas (0-5000).
Fuente: Elaboración propia.

El grado de ocupación del conjunto del litoral (gran franja 0-5000m.) ha pasado del 2% en 1956 a casi al 13% en 1998 y al 17% en 2006. Por tanto, la evolución reciente del proceso de urbanización (1998-2006) se ha traducido en un aumento de la saturación de 4 puntos porcentuales (+4 puntos). Esta lectura es matizable por provincias (Anexo sobre el proceso de urbanización): La costa malagueña se satura 8 puntos (+8 puntos) en este periodo (26%-34%), mientras la granadina apenas experimenta un incremento de 1 punto porcentual (6%-7%). También una visión por franjas puntualiza el total general: La banda 500-1000 experimenta un aumento de 5 puntos (+5p.), seguida por la 1000-2000 (+4 p.) y la fachada 0-500 (+3 p.).



Mapa IV.17. Evolución reciente de la saturación en todas las franjas costeras por municipios (1998-2006).
Fuente: Elaboración propia.

El mapa adjunto muestra la evolución reciente (1998-2006) de la ocupación por municipios en sus distintas franjas desde el frente costero (0-500) hasta el pre-litoral (3000-5000). Los municipios de la costa malagueña, del sector occidental de Huelva y del Levante Almeriense son los sectores que experimentan los mayores incrementos de la saturación en todas las franjas. En algunos casos se observa que los incrementos de las bandas que van de 500 a 3000 superan en muchos casos a la franja 0-500: Esto se explica por el alto grado de saturación urbana de partida en el primer intervalo, su mayor rigor legal para la construcción (Ley de Costas); unido a los

precios del suelo y la consecuente traslación de muchos proyectos urbanísticos a una segunda línea. Un análisis evolutivo más pormenorizado arroja los siguientes patrones¹⁸:

- Franja 0-500: La evolución reciente de la ocupación del frente costero muestra perfectamente los últimos sectores de la costa andaluza incorporados a la “fiebre” turístico-residencial. Básicamente se trata de los municipios occidentales de la Costa del Sol (Casares (+39 p.) y Manilva), del Levante Almeriense (Vera, Garrucha, Mojácar) y del litoral de la Axarquía (Algarrobo, Vélez-Málaga, Rincón); aunque también terminan de colmatarse otros de mayor tradición en la actividad (Estepona, Mijas, Benalmádena). Todos estos términos municipales se sitúan por encima de 10 puntos porcentuales.
- Franja 500-1000: Los incrementos de esta banda son mayores, si bien su distribución por sectores no dista mucho de la anterior. Por este orden, Casares (+67p.), Vera (+53p.), Garrucha, Mijas, Manilva y Rincón de la Victoria, experimentan aumentos de su saturación superiores al 20%.
- Franja 1000-2000: También con niveles superiores al frente costero -aunque menores que la anterior - esta banda sigue un patrón similar, con la irrupción de Aljaraque (+38 p.) y La Línea (+23 p.). Casares y Vera encabezan nuevamente la evolución de la colmatación (+64 p. y +41 p. respectivamente).
- Franja 2000-3000: Siguiendo una tónica similar en su distribución, aquí se produce el caso de aumento máximo de la saturación contando todas las bandas. Se trata de Fuengirola, con un incremento de 76 puntos porcentuales. Casares, Aljaraque y Mijas completan los municipios por encima de los 20 puntos porcentuales.
- El prelitoral (3000-5000): Sufre unos incrementos menores, debido en parte a la mayor superficie de la franja. Algunos municipios superan o se sitúan en torno al aumento de 5 puntos (+5p.): Casares, Pulpí, Mijas, Málaga, Manilva, Estepona y San Roque.

18 El anexo estadístico sobre el proceso de urbanización pone cifras a estos patrones de saturación de forma diacrónica a escala provincial, comarcal y municipal.

