



La Marina. Metrópoli rural o campo urbanizado

Alberto Peñín

La Marina valenciana.

No es normal tratar el fenómeno turístico en revistas y publicaciones sobre urbanismo. A pesar de su importancia económica y de la enorme ocupación de suelo que representa en determinadas regiones españolas, la ciencia urbana en nuestro país anda huérfana de investigación en este campo. Por ello es de agradecer la promoción de trabajos como el que sirve de base para este artículo (1) por la Consellería de Obras Públicas de la Generalitat Valenciana, aunque sean como estudios piloto y aunque la definición de una política turística en nuestro litoral esté en mantillas.

El número de la revista dedicado al urbanismo en áreas turísticas permite aprovechar sus páginas para hacer una

incursión en el estudio de un área especializada en turismo extensivo, en su mayoría extranjero, en la que los tradicionales y legales conceptos de lo urbano y lo rural bailan en la cuerda floja de lo inadecuado. No es un área pequeña. Con más de 240.000 plazas de residencia, un millón largo de personas pasaron aquí, en 1985, junto al mar, su fin de semana, sus vacaciones o su "invierno blando". Pero se conoce muy poco de ella.

En efecto, La Marina es una comarca litoral valenciana situada al norte de la provincia de Alicante, en el vértice oriental que domina el cabo de la Nao y está formada por las estribaciones de la Cordillera Ibérica en su entrega al Mediterráneo. Aunque a efectos

político-administrativos se habla de Marina Alta (Benissa-Denia) y Marina Baixa (Benidorm), cabe entender aquélla como una unidad geofísica y socioeconómica. Son 50 municipios, la mayoría muy pequeños, más de 130.000 hectáreas y un total de 180.000 habitantes censados.

Nuestro interés se dirige a los municipios costeros de la misma, que alojan a menos de un tercio de sus habitantes, donde en los últimos años se ha producido un "boom" turístico que ha modificado sustancialmente su base económica y la pauta de asentamientos. Desde Denia a Benidorm, y no incluimos a esta ciudad, verdadera capital turística de la llamada "Costa Blanca" —precisamente porque

el tipo de turismo y la forma de asentamiento es totalmente diferente a sus pueblos vecinos del Norte—, son ocho municipios en total, cuyos datos básicos damos en el cuadro número 1.

Esta zona de La Marina ha dejado de ser en los últimos veinte años una comarca agraria —con sus ocho pequeños núcleos urbanos situados estratégicamente en el territorio en función de las razones geográficas, defensivas, de comunicación, etc., que les dieron origen y forjaron su estructura urbana—, para devenir en un conglomerado de asentamientos, más de 50, de variable tamaño, que constituye un salpicado urbano o, si se quiere la paradoja, una metrópoli rural o un campo urbanizado, con otras pautas y otras estructuras, en las que las líneas de términos municipales no cuentan —si alguna vez significaron algo— y las dependencias funcionales, así como las formas de vida urbana pertenecen a otra galaxia. Es ilustrativa a estos efectos la comparación de los planos adjuntos del Servicio Geográfico del Ejército (SGE), realizados en 1969 el primero y 1986 el segundo.

La Ley del Suelo se quedó sin saber qué decir ante la avalancha, ni cómo clasificar su suelo. La cazurrería local, interesada y permisiva, acuñó a principios de los setenta, en complicidad con un técnico imaginativo, el apelativo de "rústico de interés turístico", y santas pascuas.

La belleza natural de la zona, con enclaves tan sobresalientes como el peñón de Ifach y el Montgó de Denia, un suave clima, mar, sol y su situación junto al gran polo de Benidorm (comunicaciones, especialización del trabajo, etc.) determinan la ocupación masiva del territorio muy por encima de la dinámica local que hasta entonces iba alumbrando ciudades de vacaciones en el mar, según la más genuina tradición valenciana, como el Arenal de Jávea o los puertos de Moraira y Calpe.

El campo, la montaña, pueden acoger hoy a más de 240.000 personas, tres veces la población residente, en ciudades urbanas de una, diez o quinientas viviendas, que, sucesivamente, han ido ocupando del secano al regadio y del llano a la

montaña, apoyados por la primitiva red de caminos rurales que les sirven de acceso.

Como decíamos, más de 50 asentamientos —algunos de ellos de una extensión similar a una capital de provincia como Castellón— hemos podido identificar en el trabajo para la Conselleria ya citado. Están en su mayoría ocupados por extranjeros (de ellos, casi el 50 % alemanes) y en buena proporción jubilados, concentrándose los españoles en Jávea. La estancia de turistas extranjeros con chalet propio suele darse de octubre a enero, aprovechando el "invierno blando" de La Marina y dejando el resto del año su vivienda en alquiler a agencias especializadas, lo que permite tener registrados 1.033.534 turistas en 1984 (387.24 españoles y 656.310 extranjeros) sobre una capacidad máxima de alojamiento de 241.171 personas, representando una rotación de casi cinco turnos por chalet. Los turistas españoles suelen aprovechar, por el contrario, su propiedad en verano y los valencianos el fin de semana, con muy poco régimen de alquiler. Este singular sistema de ocupación ha permitido el desarrollo de formas de tenencia de propiedad atípicas, como el "time-sharing" y cadenas multinacionales para el disfrute, a tiempo compartido, de otras arcas turísticas europeas por los mismos propietarios.

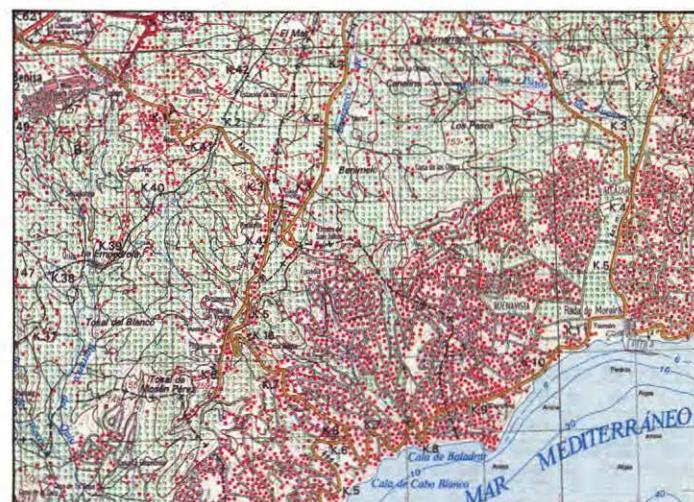
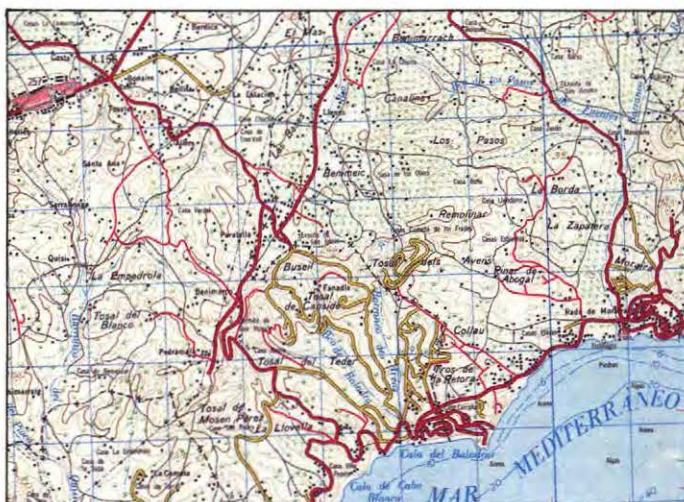
De las unidades de asentamiento, las mayores son las de la ladera del Montgó-Les Rotes (Denia, 647 hectáreas), El Tossalet (Jávea, 634 hectáreas), el casco urbano de Jávea (436 hectáreas), La Ensenada de Calpe-Norte (Benissa, 322 hectáreas), Cumbres del Sol (Benitachell, 312 hectáreas), etc., citadas en orden decreciente. Como se observa, sólo el núcleo de Jávea aparece entre los mayores. En total ocupan más del 20 % del total del territorio municipal.

Como síntesis de ello, en el cuadro número 2 citamos el número de unidades y su extensión, referidas a los ocho municipios.

La tipología de edificación es de vivienda aislada en parcela propia, que aquí denominamos "chalet", con una o

dos plantas y con una arquitectura de consumo —con muy escasas excepciones— que cuando es "intencionada" va de brúces a las tópicas fuentes del folklore autóctono, con arcos, piedra tosca, tejas y pintura blanca por doquier.

Esta es la Costa Blanca de las agencias turísticas, bella, luminosa de tierra seca y trabajada de siglos, con el mar al fondo y montañas delante, detrás y en medio del mar. Es el enclave natural del litoral valenciano más impresionante. Con el turismo como principal fuente de riqueza ya consolidada y socialmente irrenunciable. Con Cullera y Gandía al Norte y Benidorm, San Juan y Alicante al Sur. Sin embargo..., son otra cosa.





2

1. Teulada-Benissa, 1969-86. SGE.
2. Vista aérea de La Marina (Denia). Al fondo, El Montgó. (Foto: Altair).
3. Denia, 1969-1986. SGE.

3



DEL RUSTICO AL URBANO

El proceso de transformación del suelo se ha hecho, como dijimos, aprovechando en primer lugar el territorio de secano con vistas y más plano. El regadío, las altas pendientes y la ausencia de caminos fueron los topes de una primera fase de expansión. Las fotos del Montgó que acompañan a este texto son ilustrativas. Se colige que ya hubiera conflictos con el paisaje y las zonas arboladas que no ofrecían una razón económica para oponerse a la transformación.

En 1975 (2), 235 hectáreas estaban ocupadas por los cascos urbanos, mientras el área turística era diez veces mayor y las expectativas legales (suelo calificado por planes de ordenación) de la misma aún podían ocupar hasta 3.820 hectáreas.

El proceso ha seguido al margen de los cambios políticos. El límite lo constituyen hoy las áreas de regadío y las zonas de acantilado y de gran pendiente, donde, a pesar de los altos costos económicos de la transformación, la carencia de suelo más fácil y los nuevos medios mecánicos permiten, cada vez más, un buen margen de negocio. En el 85, sin apenas variación de población de derecho (6.000-7.000 habitantes), el suelo consolidado (UBA) llega a las 6.000 hectáreas, mientras que el calificado aún da para ocupar 5.000 nuevas hectáreas, en total el 36,3 % de los términos municipales. Si a ello añadimos que el regadío actual ocupa unas 4.500 hectáreas y desecharmos un discreto porcentaje de terrenos inaccesibles o manifiestamente inadecuados, el conflicto por la localización de usos está servido. Conflicto, eso sí, con soluciones: quedan aún áreas urbanas por consolidar y áreas urbanizables, calificadas o por calificar, con aptitud y capacidad suficiente para permitir el ritmo de crecimiento de estos años.

Por si faltara poco, La Marina ha sido tradicionalmente parca en recursos acuíferos y los servicios de agua potable provenían de múltiples pozos y empresas suministradoras particulares,

en muchos casos con uso mixto para riego. Aquí el aviso se dio hace pocos años y trascendió públicamente cuando se agotaron los caudales por la sequía y se tuvieron que arbitrar soluciones de urgencia. Ha habido salinización en los acuíferos de la Plana de Denia y en el cuaternario de Jávea y se ha calculado un déficit de 32,75 Hm³ en el conjunto de la comarca.

En algunos casos, además, el consumo está fuera de los ratios razonables. Hay un altísimo nivel de consumo urbano —presumiblemente para piscinas y jardines en Jávea, y en especial en alguna urbanización, y otros municipios como Calpe y Alfaz, también superan lo que pudiéramos llamar nivel frontera—.

Tampoco la racionalización del proceso debería ofrecer dificultades y, de hecho, en este punto, la acción de la Administración ha sido urgida por los mismos agentes sociales, y ha tenido la respuesta diligente de la Generalitat. Se ha constituido un Consorcio de Aguas, se ha elaborado un Libro Blanco del Agua y se han acometido obras y actuaciones que están permitiendo sortear el problema y vislumbrar soluciones a largo plazo mediante los excedentes de la cuenca del Júcar o los acuíferos del interior. Ello implicará una fuerte inversión —en todo caso no sería desproporcionada a la magnitud de la actividad económica a la que sirve—, e importantes medidas de coordinación y regulación de su uso, adecuando el servicio público y la titularidad de su explotación.

El paisaje, el activo más importante de La Marina, lo que constituye la auténtica "marca de calidad" del producto que se vende (el suelo), es hoy, finalmente, motivo de atención. Cuando el proceso afecta a la morfología litoral, en su unión tierra-agua, a las zonas de cultivo tradicional y abancalado, a la vegetación autóctona y a los mismos protagonistas del paisaje más popularizado, las emergencias montañosas (Montgó, Segaria, Oltá, Ifach, Mascarat, colinas de Altea), esta variable adquiere condición delimitadora del proceso citado, y su estudio, definición y protección forman parte de la política

de racionalización propugnada. Estudios como los que sirven de base a este artículo desarrollan el tema por primera vez en la zona.

Por último, el medio ambiente, como algo más amplio y complejo que el paisaje (unidades ambientales, ecosistemas singulares, calidad de vida, contaminación), aparece en el horizonte como más diluido, menos sentido, aunque no por ello menos necesitado de análisis e intervención.

LA RACIONALIZACION DEL PROCESO

Tal como se desprende de lo dicho, los dos recursos básicos, suelo y agua, son las claves y principales límites del proceso de transformación del rural al urbano.

En pura lógica, al menos en quienes padecemos esta deformación profesional, el planeamiento debiera ser el marco adecuado para la reflexión y plasmación de su regulación.

El planeamiento urbano municipal no cubrió este flanco. Al amparo de un Plan de Ordenación de la Costa Blanca, apoyado desde el Ministerio a principios de los setenta, con la categoría de avance para los 17 municipios que lo integran, se alumbraron por un mismo equipo redactor los diferentes Planes Generales Municipales, con tramitación y gestión autónomas y con el imaginativo calificativo de "interés turístico" para la mayoría del "suelo rural" aprovechable para tal fin, una vez descontados los peñascos, áreas inaccesibles y áreas urbanizables. En muchos casos, los Planes Parciales se adelantaron al Plan municipal y eran aprobados con el Avance como referencia, y en otros, la construcción directa —con el apoyo de lo que decía el Avance o sin él— aún hacía más rápida la licencia de obras o su legalización posterior. No sólo la permisividad, sino dificultades materiales y humanas de los pequeños Ayuntamientos afectados hicieron posible estos hechos.

Los datos resultantes del planeamiento citado, a finales del 75

CUADRO Nº 1
LOS MUNICIPIOS

Municipio	Término Has.	Costa Km.	Habitantes 1985
Denia	6.600	21,20	23.021
Jávea	6.830	29,64	12.444
Benitachell	1.255	3,2	1.538
Teulada	3.210	7,7	4.097
Benissa	6.967	2,6	7.093
Calpe	2.262	13,4	9.029
Altea	3.263	10,6	12.279
Alfaz del Pi	1.880	5,2	5.734
	32.267	93,54	75.235

CUADRO Nº 2
UNIDADES BASICAS DE ASENTAMIENTO (UBA)

Municipio	Término municipal	UBAS	Extensión UBAS Has. % término	Extensión UBAS máx-mín. (has.)
Denia	6.600	8	1.226 Has. 18,57 %	647-18
Jávea	6.830	10	1.694 Has. 24,80 %	346-10
Benitachell	1.255	4	481 Has. 38,32 %	312-30
Teulada	3.210	7	664 Has. 20,68 %	275-40
Benissa	6.967	3	579 Has. 8,31 %	322-57
Calpe	2.262	10	785 Has. 34,70 %	136-17
Altea	3.263	8	745 Has. 22,83 %	280-23
Alfaz del Pi	1.880	9	498 Has. 26,48 %	225-14
	32.267	59	6.672 Has. 20,67 %	647-10

—cuando se tienen aprobados los correspondientes Planes Generales—, se ofrecen en el cuadro número 3, obtenidos de los Estudios Básicos de Prevasa y no representan cambio importante cinco años después, al compararlos con el inventario de suelo del ERT promovido por el Consell y el CEOTMA (3). Allí aparecen como suelo calificado casi 5.000 hectáreas, de ellas 3.821 (el 76,7 % del total) de segunda residencia, amparadas no sólo en las superficies previstas en el Plan General, sino en las desarrolladas por Planes Parciales sobre el "suelo rústico de interés turístico" ya mencionado. A guisa de ejemplo digamos que en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Teulada (1973) estas "áreas de interés turístico" abarcan más de 1.300 hectáreas sobre las 3.210 del término municipal (4).

Esta situación de inflación de oferta legal de suelo es generalizable en toda la costa y, en concreto, en la Comunidad Valenciana. Sobre tres millones de valencianos y unas 39.600 hectáreas que ocupan nuestras ciudades en dicha fecha —citando la publicación del autor reseñada anteriormente— se prevén 53.258 hectáreas para segunda residencia (21.372 con Plan Parcial ya aprobado), que, a una densidad media de 30 viv./Ha, permitirían alojar a seis millones de personas en nuestras playas y montañas, cuando el total de turistas (en todos los turnos) recibidos en dichos años no superaría el millón, según datos de la D. G. de Turismo.

Señalemos, finalmente, el carácter meramente indicativo de estas cifras. La situación de indisciplina urbanística no permite otorgarles otro valor en cuanto al reflejo de la realidad. Nosotros, en el estudio que da base a este artículo, ya damos a los asentamientos reales en 1985 una superficie de 6.672 hectáreas (incluyendo primera residencia). Trabajos parciales en la comarca de L'Horta y la provincia de Valencia (5) evalúan el suelo real ofertado entre dos o cuatro veces el legal, lo que nos daría unas cifras escalofriantes.

El cambio político y la democratización de la vida pública han

producido un acento en el urbanismo-proyecto más que en el urbanismo-plan, en la acción inmediata de solución de problemas urgentes y básicamente urbanos más que en la ordenación territorial. En la gestión más que en la calificación de suelo.

En La Marina la discusión se ha tenido sobre la delimitación de suelo urbano más que sobre el exceso o no de suelo urbanizable.

Ninguna fuerza política, excepto el ecologismo, plantea alternativa al modelo de desarrollo basado en el turismo de masas. Antes al contrario, una extraordinaria sensibilidad se ha desatado contra cualquier manifestación que pudiera entenderse perjudicara a dicho modelo, aunque fuera tan poco sospechosa como el reformismo o las prácticas de racionalización que basan su quehacer en la pervivencia del modelo y en la solución de sus desajustes actuales o previsibles. Años ha costado que la Consellería de Obras Públicas de la Comunidad convenciera a los agentes sociales de que las medidas de protección sobre las áreas más sensibles del paisaje y el ecosistema, pocas en número y sin discusión posible, eran convenientes. Así, se aprueban a principios de 1987 las declaraciones de Parques Naturales del Peñón de Ifach en Calpe (48 hectáreas) y de la montaña de El Montgó (1.796 hectáreas), de Denia y Jávea, que conlleven la delimitación de un perímetro en cuyo interior se estará a lo que dispongan futuros Planes Especiales.

La situación a finales de 1986, según el planeamiento municipal, se da en el mismo cuadro número 3 y en el cuadro número 4. En este último se aprecia que el suelo urbano y urbanizable es más de un tercio del territorio y que el protegido se concentra en Jávea y Benissa (con otro tercio de sus respectivos municipios) que elevan la media general al 20 % del total.

El total de suelo en oferta, comparado con el consolidado por los asentamientos, es de 1,75 veces el de éstos, lo que representa una capacidad de alojamiento de 431.000 personas en vez de las 241.000 actuales. Más de

las tres cuartas partes de ellas viven o vivirán en el campo, en los diseminados seudourbanos.

Fuera del ámbito municipal y de las declaraciones de los dos parques citados no hay actuaciones de planeamiento territorial o sectorial (turístico) de la Administración, ni la Comunidad Valenciana dispone de otras figuras de planeamiento que las generales del Estado contenidas en la Ley del Suelo y en la legislación nacional.

UN FUTURO

Es evidente que ante la situación planteada se impone una intervención decidida de la Administración. Intervención explicada con amplitud ante los destinatarios directos, que asegure su aceptación y colaboración. Intervención a su vez coordinada entre las diferentes esferas del poder local y autonómico y dentro de éste entre los encargados del turismo, como sector económico, de la ordenación del territorio, del urbanismo y de las infraestructuras.

En el campo propio de este trabajo consideramos imprescindible abordar unas directrices territoriales, toda vez que las intervenciones municipales (reducidas al planeamiento urbanístico) no permiten ni la visión ni la intencionalidad que el problema requiere. La experiencia de las normas de coordinación metropolitana de L'Horta (Valencia) y la intervención de la Consellería de Obras Públicas valenciana indican cómo suplir la carencia de figura legal y órgano gestor de las mismas.

El contenido de estas directrices debería referirse a los problemas más sobresalientes, algunos generales (5) y otros específicos de La Marina:

- Consumo indiscriminado de suelo.
- Congestión o colapso del tejido rural y urbano y de la red de caminos y accesos.
- Contaminación por aguas residuales.
- Ausencia de regulación y disciplina del agua.
- Anarquía de la estructura urbana y los equipamientos.

Vista aérea de La Marina (Moraira). Al fondo, el peñón de Ifach.

CUADRO N° 3
SUELO CALIFICADO POR EL PLANEAMIENTO

	1975	1985
Denia	1.726	1.852
Jávea	281	2.092
Benitatxell	40	777
Teulada	2.164	705
Benissa	174	2.458
Calpe	315	1.383
Altea	115	1.704
Alfaz del Pi	113	710
	4.977	11.709

Fuente: 1975. Estudios Básicos de Prevasa 1981, del autor.
1985. Estudio Piloto de la COPUT 1986, del autor.





Diferentes clases de asentamientos. UBA Calpe-Casco urbano, en primer plano, y UBA ensenada de Calpe, al fondo. (Foto: Altair).

CUADRO N° 4
CLASIFICACION DEL SUELO, 1985

Municipio	Suelo urbano	Suelo urbanizable	Suelo no urbanizable protegido	Suelo no urbanizable no protegido	Término
Denia	1.611 Ha. 24 %	241 Ha. 4 %	360 Ha. 5 %	4.388 Ha. 67 %	6.600 Ha. 100 %
Jávea	670 Ha. 10 %	1.422 Ha. 21 %	2.209 Ha. 32 %	2.529 Ha. 37 %	6.830 Ha. 100 %
Benitachell	468 Ha. 39 %	309 Ha. 25 %	174 Ha. 14 %	286 Ha. 22 %	1.255 Ha. 100 %
Teulada	688 Ha. 21 %	27 Ha. 1 %	99 Ha. 3 %	2.396 Ha. 75 %	3.210 Ha. 100 %
Benissa	1.756 Ha. 25 %	702 Ha. 10 %	2.309 Ha. 36 %	2.000 Ha. 29 %	6.967 Ha. 100 %
Calpe	891 Ha. 39 %	492 Ha. 22 %	268 Ha. 12 %	611 Ha. 27 %	2.262 Ha. 100 %
Altea	200 Ha. 6 %	1.504 Ha. 46 %	574 Ha. 28 %	985 Ha. 30 %	3.263 Ha. 100 %
Alfaz del Pi	414 Ha. 22 %	296 Ha. 16 %	260 Ha. 14 %	910 Ha. 42 %	1.880 Ha. 100 %
	6.716 Ha. 20,8 %	4.993 Ha. 15,5 %	6.453 Ha. 20 %	15.105 Ha. 46,8 %	32.267 Ha.

— Indisciplina urbanística y descoordinación municipal.

— Pérdida de señas de identidad (paisaje, patrimonio, cultura del tiempo libre) y de la calidad de vida de los núcleos primitivos.

Se hace también necesario que, al menos a nivel autonómico, se contemple la especificidad del fenómeno turístico en cuanto a determinaciones del planeamiento urbanístico y formas de gestión. No nos referimos aquí a las nuevas figuras que en otras ocasiones y textos hemos reclamado, sino a la adecuación, como mínimo, de las existentes: el mismo concepto de suelo urbano, harto ajeno a esta realidad: los estándares de equipamiento contemplados, de dudosa utilidad (centros escolares o zonas verdes), o los útiles no contemplados como parques públicos, itinerarios de paseos, miradores, áreas comerciales o de recreo, etc., deben ser rectificados. Los sistemas de actuación y la formulación y aprobación de Programas



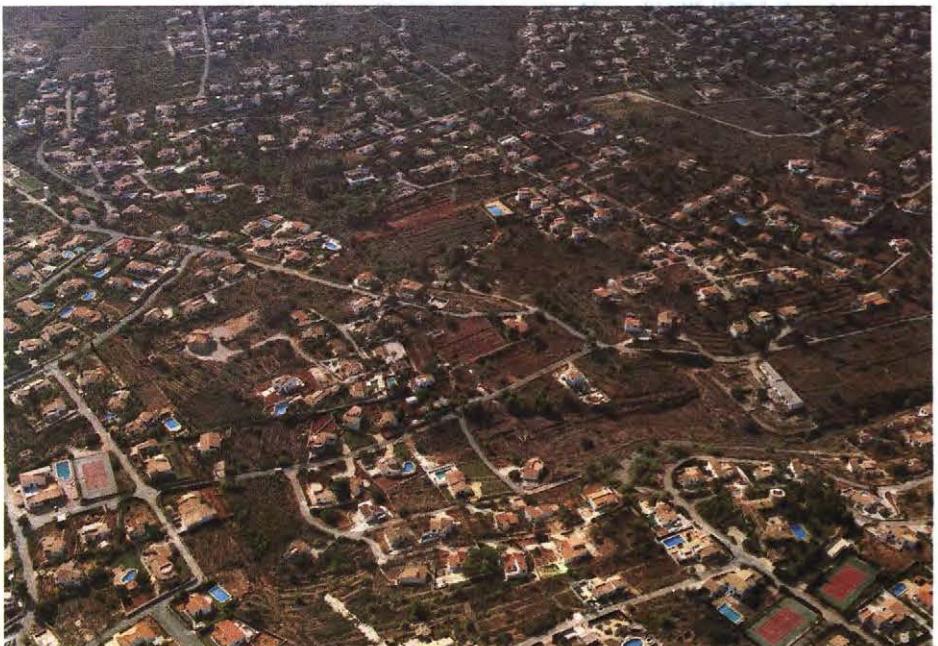
Vista aérea de La Marina (Denia). (Foto: Altair).

de Actuación Urbanística deben también acomodarse a estas nuevas formas de promoción y ocupación del suelo, tan diferentes a las de la ciudad tradicional, con medidas rápidas, ágiles y no condicionadas a figuras de planeamiento en cascada.

A su vez, la edificación en suelo rústico (no urbanizable común, sin protección especificada) debe ser contemplada en unas normas propias, tanto en lo que se refiere a las viviendas familiares y su concepto de núcleo de población, como a la ubicación de grandes dotaciones y su calificación de utilidad pública o interés social, las cuales buscan, indefectiblemente, este suelo: discotecas, campings, parques de atracciones, hipermercados, etcétera.

En estos municipios, y sin las directrices citadas, sería más interesante disponer de unas delimitaciones de Áreas de Protección (suelo no urbanizable protegido) y una

Detalle de un asentamiento. UBA ladera de El Montgó (Denia). (Foto: Altair).



normativa adecuada de tipologías y grados de protección medio ambiental que dé nuevos Planes Generales o Normas Subsidiarias Municipales. A su existencia inmediata podría dedicar un esfuerzo de promoción y disciplina urbanística la Consellería valenciana, condicionando a su acuerdo, como mínimo, la tramitación de construcciones en suelo rústico.

Un mayor detalle de este futuro que se propugna se expone en la publicación promovida por dicha Consellería y que estamos utilizando como referencia en este artículo.

De todas formas, aun sin entrar en los aspectos de carácter general, sí que se debe apuntar la necesidad de estudiar el fenómeno turístico y definir una política específica en nuestro litoral, no con mecanismos simples y generalistas, sino complejos y adecuados a cada territorio. La Marina no es Benicasim, el Saler, Cullera, Gandía, ni siquiera Benidorm. Ni mucho menos Santander o la Costa del Sol.

La pequeñez de la escala administrativa en que se recibe este

fenómeno, el municipio, está en total contradicción con la escala en que se produce, con grandes movimientos de masas, ámbitos europeos y grandes tour-operadores. Ello obliga a que el protagonismo de la respuesta venga por unidades de gobierno de mayor ámbito, mancomunidades comarcas, por ejemplo, con una especialización y competencias propias en este servicio y en la gestión del suelo, del agua y del resto de los elementos medioambientales que hemos analizado y que constituyen el soporte de la actividad turística. La constitución del Consorcio de Aguas de La Marina ha sido un caso extremo, a cuya situación límite no debe dejarse llegar.

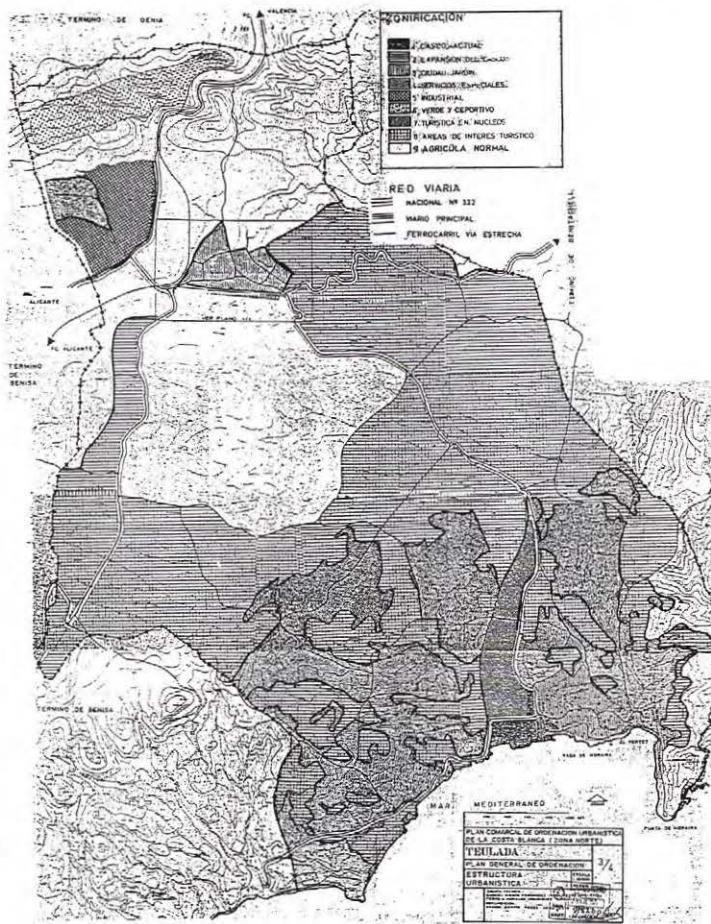
Como mínimo hace falta un reforzamiento de los medios económicos y humanos de estos municipios, cuya riqueza y problemas reales sobrepasan con mucho sus habitantes de derecho. La inexistencia de equipos técnicos propios, capaces de abordar la información y seguimiento de los problemas; estudiar, modificar o plantear alternativas a las

propuestas de los agentes privados; instrumentar o viabilizar las decisiones de gobierno local; gestionar en general el municipio, es evidente. Una mayor visión de empresa, con sueldos apetecibles, dedicación completa e incompatibilidades rigurosas en los equipos técnicos y gerenciales se hace imprescindible.

Por otra parte, las formas de ocupación de suelo y las de integración social de los nuevos "pobladores" hacen preciso descentralizar las funciones de representación y gestión municipales. Las juntas municipales o las nuevas figuras de participación vecinal acercarán la administración al administrado y transmitirán con mayor fluidez las demandas y propuestas en uno u otro sentido. La existencia de 59 Unidades Básicas de Asentamiento, diez de ellas mayores de 200 hectáreas y, por tanto, con más de 20.000 habitantes potenciales, es un buen indicador de lo dicho.

Alberto Peñín Ibáñez
Arquitecto

PGOU. Teulada (1973).



LA MARINA, RURAL METROPOLIS OR URBAN COUNTRYSIDE

La Marina is a coastal district in Valencia which, over the last fifteen years, has been undergoing a particularly big tourist boom. Today, it has over 240,000 living spaces with more than 1,000,000 people being accommodated there during the year, whilst the local population barely exceeds 75,000.

This phenomenon, which stems from the area's enviable climate and orographic situation, has led to what in the text is paradoxically referred to as a rural metropolis or urban countryside, with more than 60 localized colonies (of varying sizes) occupying plains and hillsides in an urban hotchpotch that does not easily fit in with traditional concepts of rural and urban zones.

All this rests upon an administrative structure that takes in eight small municipalities, the largest of which has a population of under 7,000 inhabitants, with a mostly unprofitable farming economy that has generated a total social backing for this new source of wealth.

The conflict between the logical physical and environmental limits of the growth process and the rate of urban planning leads the author to propose a series of rationalizing measures which mainly affect land and water, understood as basic resources; the landscape, as the area's sign of quality; the environment (heritage and ecosystems) and the quality of life as a defence of the identity of the area's inhabitants.

NOTAS

(1) "Estudios sobre el medio litoral valenciano y su problemática: Estudio piloto I: De la punta de la Almadrava a la punta de la Escaleta", V.V.A.A., en equipo dirigido por el autor del artículo. Gabinete del Medio Ambiente. Edición en preparación. Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte. Valencia, 1986.

(2) "Estudio Básico para la Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana". Tomo VIII: "La ordenación espacial", V.V.A.A., en equipo dirigido por el autor. PREVASA. Valencia, 1982.

(3) "Estudio de Reconocimiento Territorial de la Comunidad Valencia". Tomo VIII: "Inventario de suelo y planeamiento". V.V.A.A., en equipo dirigido por el autor.

(4) "La planificación urbanística en la Comunidad Valenciana". A. Peñín. IEAL. Valencia, 1983.

(5) "Urbanismo y medio rural". V.V.A.A. Diputación Provincial de Valencia, 1983, y "La Mediterránea: La nostra mar". D.G. Acción Cívica. Generalidad Valenciana, 1984.

The article uses as a direct reference the work entitled "The Valencian Coastline, Pilot Study I: from Almadrava Point (Denia) to Escaleta Point (Benidorm)" under the auspices of the Board of Public Works, Town Planning and Transport of the Valencian Regional Government and carried out, after the holding of the competition to award the project, by a group of professionals under the guidance of the author in December 1986. This work, the tourist theme of which has been largely neglected by urban planning studies, is to be published very shortly.