

# *Crisis del poblamiento turístico en el litoral mediterráneo español: consideraciones sobre su ordenación y rehabilitación*

**J. Fernando Vera**

## **SINGULARIDAD DEL POBLAMIENTO TURÍSTICO**

El desarrollo de la prestación de servicios de ocio y tiempo libre, como fenómeno socio-económico asociado al consumo, ha sido en los últimos veinticinco años la palanca motriz de un singular proceso de afectación del

uso del suelo hacia fines residenciales, concretado en la proliferación de nuevos asentamientos, al margen de la estructura territorial y urbanística existente. Paralelamente, tiene lugar la transformación de núcleos urbanos, de anterior base económica primaria, que implica la propia renovación interna, morfológica y funcional, del caserío tradicional y la prolongación del

continuo urbano en forma de ensanches que se desarrollan en paralelo al frente del mar. Estos componentes formales del espacio configuran una dorsal urbano-turística, de amplitud variable y con escasos sectores vacíos, consecuencia de la ocupación selectiva que el turismo impone en el territorio, en el que no se han previsto sus efectos.



Ladera del Montgó y Les Rotes (Denia): los nuevos asentamientos reflejan en sus componentes formales la influencia de la estructura agraria.



En Benidorm aparece la tópica pantalla de edificación en altura en la primera línea de playa, en la que contrastan las escasas edificaciones herencia del veraneo tradicional.

La intensidad del proceso de urbanización permite caracterizar un nuevo tipo de poblamiento, fruto de la interrelación entre el medio físico, condicionante de los nuevos asentamientos y la acción de los agentes actuantes en la producción del espacio de ocio. Dicho poblamiento se sitúa en el marco de un proceso de capitalización y rentabilización de los recursos, que no siempre responde a los límites de tolerancia en su utilización, sino, más bien, se orienta a la obtención de un beneficio económico inmediato.

Resulta, pues, que factores físicos, económicos y humanos peculiarizan un sistema de asentamientos en el que la ocupación del suelo (formas de expansión del tejido urbano-turístico), la edificación (tipologías arquitectónicas, diseño), el nivel de integración en el medio físico (percepción), así como las infraestructuras y dotaciones (específicas de las áreas turísticas por su utilización estacional) difieren de las señaladas en el poblamiento urbano *sensu stricto*. A esta singularidad del poblamiento turístico contribuye su propia dinámica, caracterizada por la ocupación estacional de las viviendas y la inexistencia de los movimientos alternantes trabajo-domicilio que definen el hecho urbano; frente al que, además, Valenzuela (1987) señala la ausencia de la lógica de la centralidad, que aparece en la ciudad convencional y que en la ciudad turística se torna en la valoración creciente de la fachada marítima.

Por otra parte, el territorio y la ciudad turística no suelen ser el resultado de la programación de unos objetivos de crecimiento, y menos aún, de la coordinación del desarrollo sectorial con la política territorial, sino del ansia de expansión tendente a la configuración de un producto centrado en la capacidad residencial del territorio, para acoger una demanda creciente. La iniciativa privada, ante las

grandes expectativas de negocio y cuyo objetivo es rentabilizar las inversiones, se ha adelantado a la actuación de la Administración en materia de planificación de infraestructuras y equipo, y ha contribuido a la caracterización de espacios desarticulados, "ociurbes" saturadas y desencadenadoras de graves impactos ambientales, de cuya

rehabilitación y adecuada ordenación depende el futuro de la actividad turística.

Este proceso, tendente a la urbanización casi integral del territorio costero, ha contado con el apoyo de la Administración, a través de los métodos y las figuras de actuación legales, a partir del momento en que el turismo se convierte en pilar básico del desarrollo



La renovación del caserío en el centro tradicional de la ciudad turística se acompaña de una nueva especialización funcional, dominada por el comercio.

económico. Así, es intención del presente trabajo la presentación de los mecanismos más relevantes que intervienen en el proceso de producción de los espacios de ocio litorales, y que culminan en una situación en la que varios tramos del litoral mediterráneo español, convertido casi en una conurbación turística donde se incluyen ciudades con una decidida especialización hacia las funciones turística y de ocio, se encuentran excesivamente vilipendiados y degradados, tanto desde el punto de vista de los recursos ambientales —fundamento de la actividad económica— como de los aspectos que atañen a la saturación e insuficiencia de sus infraestructuras, deficiencias de servicios y consiguiente degradación de la calidad de la escena urbana. Se trata, en suma, de un conjunto de componentes, que de no tomarse las medidas oportunas, desembocarán en una crisis de rentabilidad para el sector; lo que obliga a considerar, a escala de unidades regionales, tanto la redefinición del modelo turístico, como su necesaria coordinación con la política económica-territorial.

Hasta la fecha las soluciones han debido partir de los propios municipios, ya que los umbrales de saturación alcanzados en algunos casos y los síntomas de una rentabilidad decreciente han impulsado a adoptar soluciones tendentes a mejorar la calidad del producto turístico, a cuyo fin también coadyuva la presión de la iniciativa privada. Se entienden así las inversiones realizadas en "ociurbes" como Benidorm —paradigma de la congestión—, orientadas a la construcción de parques y espacios verdes (900 millones de pesetas supone el parque de L'Aiguera), al cuidado de las playas y al adecentamiento de la escena urbana. Pero los municipios turísticos cuentan con unos presupuestos limitados,

incluso para hacer frente a las necesidades de dotaciones y servicios, debido al desfase entre población permanente y estacional, sin que se haya conseguido un estatuto jurídico que contemple, a la hora de elaborar los presupuestos y recibir subvenciones, la singularidad de tales ayuntamientos, que se concreta en situaciones como la que relaciona en un mismo municipio 18.000 habitantes de hecho, 1.400 hectáreas de suelo urbano y más de veinte planes parciales aprobados.

## LOS RECURSOS NATURALES Y LA PRESTACION DE SERVICIOS TURISTICOS: DE LA PUESTA EN VALOR A LA REGULACION DE USOS

El medio natural, como conjunto de recursos e integrado por elementos estáticos y dinámicos —conformando ecosistemas—, expresa un potencial susceptible de soportar aprovechamientos hasta un cierto nivel o grado de tolerancia. Hay, pues, unas limitaciones que, si los usos concurrentes, derivados de la rentabilización del territorio alcanzan el umbral crítico, se tornan en elementos de degradación, a veces irreversibles. Naturalmente, el deterioro del territorio supone una crisis de rentabilidad, cuya magnitud crecerá en relación directa a la dependencia de recursos. Este es el caso de la actividad turística, en la que el papel de un medio ambiente de calidad, cuya simbolización es difundida por las agencias de viajes y la publicidad (George, 1983), actúa casi de forma determinante en la localización de la oferta.

El hecho de que el desarrollo turístico se enfocara directamente desde el punto de vista de su trascendencia económica inmediata, ha conducido a una continua expansión

de los asentamientos, así como del resto de componentes de la oferta. Se trata, pues, de un conflicto entre las presiones económicas y sociales y las características del medio, evaluadas por el capital bajo un concepto clásico de utilidad económica (Tricart, 1977-1981), mientras la Administración entiende el tema como la posibilidad de crecimiento rápido del Producto Interior Bruto y de sus efectos en la estructura económica del país. A este enfoque también ha contribuido eficazmente la falta de relación entre la planificación sectorial y la política territorial.

Es evidente que, aún considerando lo inevitable de la alteración de las condiciones naturales, desde el momento en que se organiza el aprovechamiento de un territorio, los recursos naturales y el medio ambiente no pueden ser evaluados estrictamente en términos económicos. Sería preciso establecer la relación entre los costes socio-económicos, derivados de la transformación del medio y los beneficios reportados, para entender que el turismo, en las zonas de mayor concentración de la oferta, ha superado los umbrales de acogida y creado una situación de empobrecimiento de los recursos-origen que amenaza el porvenir de la propia actividad.

Se ha señalado la alteración producida por el turismo sobre los ecosistemas litorales mediante la expansión de la urbanización y el equipo propio de las funciones de ocio, tanto a escala general (Barceló, 1984; OCDE, 1980; García Novo, 1981), como en ámbitos concretos (Baleares, Picornell, 1987; Cataluña, Herce, 1975; Comunidad Valenciana, Vera, 1987; Andalucía, Marchena, 1987); no se trata aquí de inventariar los factores de degradación y sus efectos, sino de indicar cómo contribuyen a la pérdida de atractivo de las áreas turísticas y, en suma, a su declinamiento económico. Este hecho se pone en relieve con la pérdida de calidad del turismo, de

**CUADRO I.**  
**SITUACION SOCIO-ECONOMICA Y PLANEAMIENTO URBANISTICO EN EL LITORAL ALICANTINO**

Municipios	Población de hecho 1960	Población de hecho, 1986	Presupuesto muníc. 1986 (miles)	Renta familia disponible	VIVIENDAS PRINCIPALES, 1981			Tasa de función turístico-resid.	Hoteles y campings nº plazas	Extensión del municipio (km²)	PGOU	Planes parciales	Estudios de detalle	Planes especiales	Otros documentos o modificaciones
					Principales	Secundarias	Desocupadas								
Altaz del Pi	955	6.731	293.000	701.132	1.929	1.864	501	96,0	14 2.073	18,8	PGOU, 1975	10	—	1	4
Alicante	121.527	265.543	9.611.538	670.216	70.582	28.687	14.192	40,0	144 8.328	201,3	PGOU, 1987	3*	2	1	2
Altea	5.620	12.232	487.919	611.205	3.282	2.704	1.242	82,3	15 1.785	32,6	PGOU, 1982	9	4	—	9
Benidorm	6.259	66.224	3.434.000	986.123	7.127	23.743	866	333,1	168 33.649	37,9	PGOU, 1963	10	9	1	26
Benissa	5.023	7.104	481.792	555.243	2.191	3.399	372	155,1	13 376	69,7	PGEQ, 1982	4	—	1	7
Benitachell	1.606	1.609	62.204	524.532	432	287	262	50,5	1 10	12,5	NOCSS, 1987	4	—	—	1
Calpe	2.177	10.032	546.100	689.342	2.605	7.532	374	279,4	23 1.376	23,6	PGOU, 1972	10	2	—	13
Campello	4.477	9.516	343.381	504.508	2.360	6.893	529	292,0	12 1.372	4,5	PGOU, 1986	6	—	1	5
Denia	12.185	23.206	980.000	670.512	6.315	4.251	8.167	66,9	27 3.644	66,0	PGOU, 1972	23	2	1	31
Elche	73.330	173.392	4.876.118	566.214	42.666	8.785	11.454	20,5	30 3.177	325,8	PGOU, 1986	5*	14	—	1
Finestrat	1.178	1.061	65.000	—	333	1.294	124	388,5	5 366	42,5	PGOU, 1987	1	—	—	—
Guardamar del Segura	4.586	6.738	303.200	535.325	1.571	2.871	508	182,7	23 954	47,5	PGOU, 1985	5	2	—	5
Jávea	6.029	12.999	738.456	739.214	3.322	7.883	668	237,2	21 2.808	68,4	PGOU, 1985	20	3	1	11
Orxuela	44.380	52.400	1.780.000	475.631	13.072	6.544	6.370	50,0	12 762	456,2	PGOU, 1978	15*	—	—	18
Santa Pola	6.443	13.604	982.875	531.642	3.175	8.488	1.545	267,3	11 1.989	57,9	PGOU, 1985	5	9	1	5
Teulada	2.894	4.443	210.791	795.453	1.154	3.782	543	335,5	11 1.021	32,0	PGOU, 1986	6	—	—	—
Torrevieja	9.234	18.454	657.208	3.529	15.002	986	425,1	26 1.928	61,4	PGOU, 1985	24	6	—	11	
Villajoyosa	11.006	21.411	813.158	532.881	5.873	2.401	1.677	40,8	19 2.888	58,3	PGOU, 1981	8	3	—	8

\* Se consideran exclusivamente los instrumentos que afectan a la zona costera del municipio, con dedicación turística.

Fuentes: Censos de Población y Viviendas, Secretaría General de Turismo, Colegio Oficial de Arquitectos y trabajo de campo. Elaboración propia.

manera que las tendencias detectadas por distintas encuestas en los principales mercados de vacaciones que ofrecen las costas españolas como punto de destino, han permitido corroborarlo. Así, en el Reino Unido (España es para los británicos que salen al extranjero el país más visitado) la encuesta realizada por el British National Travel Survey pone de manifiesto que los dos principales puntos de destino de España, Mallorca y Benidorm, son rechazados por un porcentaje notable de turistas alegando problemas de saturación, mientras que otros estudios sobre el mercado británico (Gallup, 1986) contribuyen a reafirmar la idea de que determinadas zonas se encuentran demasiado estropeadas. También, en el caso alemán, otro volumen significativo de turistas señala que no volverá a España por aspectos de índole ecológica ("las playas y el mar no están limpias", "la costa está demasiado construida"). Los efectos negativos de esta mala imagen acaban en una crisis de rentabilidad, al contribuir a la pérdida de la afluencia o, cuanto menos, a la del poder adquisitivo de los demandantes. Sólo así se entiende la reacción de ciertos sectores del empresariado, sobre todo en el caso de Baleares, que se dirigen a la Administración presionando para resolver la situación.

Las propuestas alternativas, a las que se presta atención en el apartado final, se enmarcan en el contexto de un nuevo modelo de espacio turístico, caracterizado por la atenuación del crecimiento cuantitativo o expansionista, aunque tampoco resulta factible abogar por una vía absolutamente conservacionista, ya que las normas y directrices que se aprueben, encaminadas a la protección del medio, sólo podrán preservar lo poco que no ha sido impactado por la urbanización y que no está comprometido a corto plazo por las



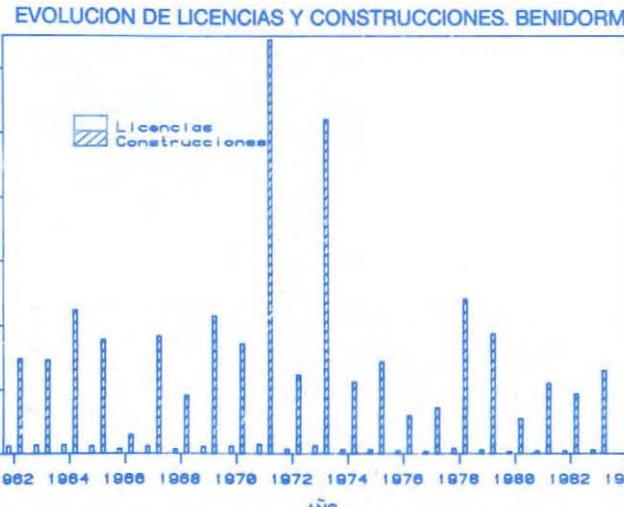
1

2



1. La ocupación de la zona marítimo-terrestre, mediante concesiones administrativas, motiva la alteración del ecosistema litoral y privatiza el dominio público.

2. La irrupción del fenómeno turístico ha provocado la transformación radical de enclaves singulares de la costa, inaccesibles hasta fechas recientes, como este ejemplo del monte Puig en Benidorm, Comunidad Valenciana.



Contraste en el proceso de ocupación del suelo entre dos municipios de la costa alicantina, Benidorm y Torrevieja. El primero conoce su mayor crecimiento a comienzos de los años setenta, atenuándose éste ante los problemas de saturación (precio del suelo, esencialmente); mientras que el segundo entra en una fase expansionista, desde comienzos del decenio actual, hipotecando el futuro de su territorio.

expectativas de expansión. Más aún cuando el planeamiento revisado y adaptado a la Ley del Suelo consagra en bastantes casos las previsiones de crecimiento, incrementando la capacidad residencial por encima de lo que sería deseable.

No obstante, este planteamiento de la vulnerabilidad del medio natural se acompaña de otra influencia de los recursos naturales en el espacio turístico. Se trata de los factores directamente limitantes del crecimiento de la urbanización y de la industria turística, que pueden concretarse en los recursos hídricos, suelo disponible y riesgo físico derivado de la ocupación. El agua ha supuesto un condicionamiento básico en la expansión de las áreas turísticas que no suele ser contemplado en los documentos de planeamiento, cuando preveen los incrementos de la capacidad residencial; se llega así a extremos de falta de caudales en épocas clave de la afluencia turística, que crean situaciones críticas y agudizan los conflictos territoriales del turismo con las actividades tradicionales, especialmente la agricultura. Es más, de la resolución de los abastecimientos depende el futuro del turismo en amplias zonas del litoral mediterráneo español, hasta el punto de que no sólo es imposible hacer frente al actual ritmo de crecimiento, sino que ya resulta difícil mantener la riqueza creada (Bethemont, 1985; Marchena, 1986; Vera, 1986).

La disponibilidad de suelo, por su parte, condiciona las tendencias de expansión y agrava los mecanismos de la especulación y segregación en el espacio, característicos de las áreas turísticas. Al tiempo, la posibilidad de disponer de suelo libre es básica para la puesta en marcha de una rehabilitación de áreas congestionadas, lo que permitiría compensar las fuertes densidades residenciales.

Por último, el nivel de riesgo, depende esencialmente de los

problemas generados en espacios y ciudades turísticas por el proceso de modificación de cauces fluviales que entran en funcionamiento con fuertes aguaceros y provocan desastres espectaculares (Alicante, 1982 y 1987), ante la falta de planificación y los efectos de la especulación en el uso del suelo. Junto a ello debe mencionarse el posible riesgo, en el litoral mediterráneo, de la actividad sismotectónica, cuyas consecuencias en las edificaciones, sobre todo cuando se han levantado bloques en altura formando pantallas, han sido ignoradas, a pesar de la existencia de la Norma Sismorresistente (PGS-1 en 1969 y PDS-1 en 1974; Vera, Benito y Cuenca, 1986). Si a este panorama se une el hecho de que la edificación pierde en calidad ante la demanda menos solvente, cualquier evento natural es susceptible de convertirse en catastrófico.

### OCCUPACION URBANA Y PAPEL DEL PLANEAMIENTO EN LOS ESPACIOS TURISTICOS

La expansión del tejido urbano en núcleos marítimos y la eclosión de nuevas comunidades, como consecuencia del fenómeno turístico, pasa por diversas fases o etapas de configuración, caracterizadas cada una de ellas por un crecimiento cuantitativo a ritmos variables. Dicho crecimiento queda reflejado en la morfología del poblamiento: ensanches, reforma interior de núcleos tradicionales, núcleos aislados fruto de iniciativas particulares y disseminación del hábitat turístico en el medio rural. Inciden en ello distintos factores estructurales, como son el tipo de agentes urbanísticos actuantes, la caracterización socio-profesional de los demandantes (solvencia de la demanda), el estado del planeamiento, la disponibilidad de recursos hídricos, etcétera. Así, en un intento de

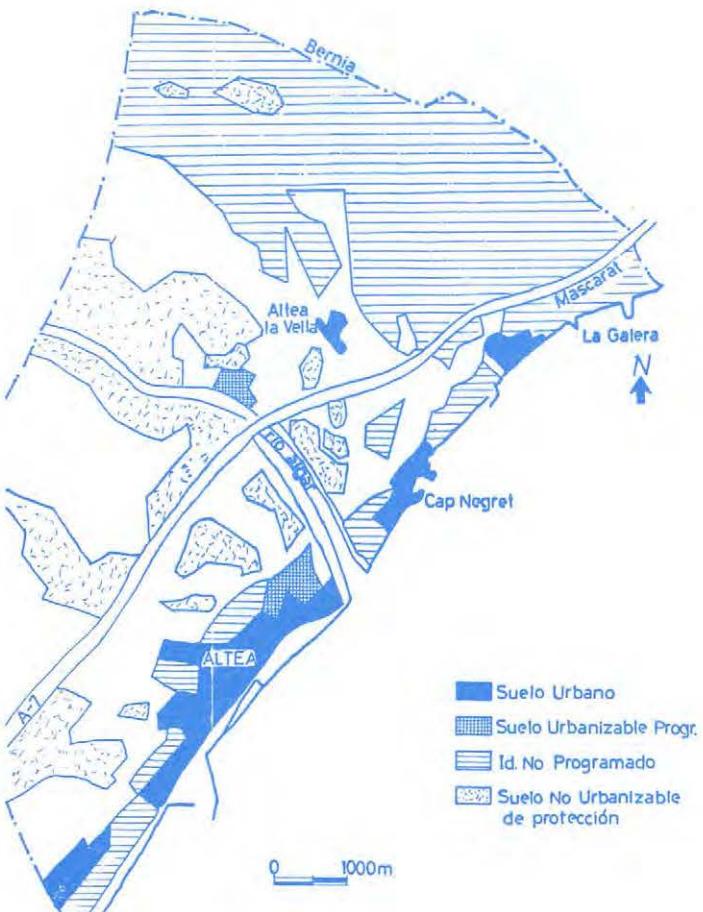
modelización, Miossec (1977) distingue, la fase O (cero), o preturística; la fase I, de manifestación tenue; la fase II, de creación de infraestructura y concentración de mano de obra; la fase III, de organización y especialización y segregación espacial; la fase IV, de saturación y, por último, la fase V, de reestructuración. Sin embargo, resulta difícil sistematizar las fases de implantación del turismo en el territorio puesto que los distintos impulsos observados en el crecimiento de la urbanización se relacionan con componentes particulares en cada espacio; es más, cada municipio presenta unas tendencias y formas de crecimiento que no responden a situaciones generales. Basta señalar que en el caso del litoral alicantino la crisis de 1973 no frenó el proceso de ocupación urbano-turística del territorio, sobre todo en el sur provincial, que recibe en esa fecha las aguas del Taibilla y entra de lleno en la dinámica de la construcción.

Pero en el caso del litoral mediterráneo español puede generalizarse la idea de que los espacios turísticos se caracterizan por una notable desarticulación e infradotación, de la que es responsable la propia actuación de los agentes urbanísticos, guiados por un criterio rentabilista, así como la propia Administración que, aun existiendo un sistema de planificación urbanística, consagrado por la Ley del Suelo de 1956, prefirió dejar vía libre al desarrollo turístico-residencial, al que se dotó de sus propios métodos y figuras legales de actuación, como es el caso de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional de 1963, cuando no se trataba de legalizar actuaciones a posteriori, e, incluso, del fomento de la ocupación de dominios públicos, especialmente en la zona marítimo-terrestre, mediante concesiones administrativas de ocupación temporal que acaban perpetuándose. No se trata, pues, de la



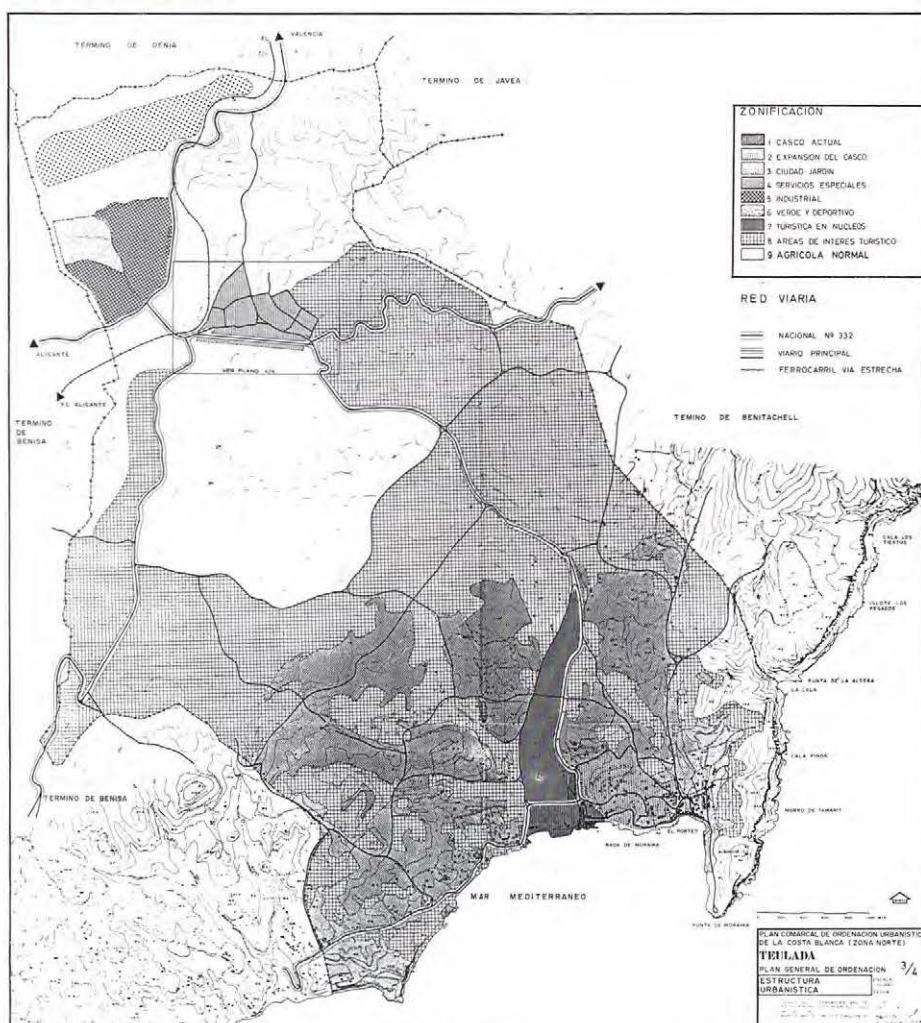
1. La ausencia de una adecuada planificación en los espacios turísticos y la transformación inadecuada del medio natural originan desastres ante el desencadenamiento de fenómenos naturales, que se convierten en catastróficos. Ocupación del cauce de una rambla por segundas residencias en el litoral de Orihuela.
2. El eje de la CN-332 estructura y delimita el continuo urbano-turístico en la Comunidad Valenciana.





## 1. PGOU de Altea

## 2. PGOU de Teulada



falta de instrumentos que podrán haber dirigido la situación, sino del incumplimiento, o de las contradicciones, de la normativa y de la idea de entender el turismo como base del desarrollo, cuyo único objetivo es el de elevar el nivel de renta, sin posibilidad de racionalizar los usos del suelo. Todo ello dentro de un juego de oferta y demanda, que lleva a la elaboración de unos documentos de planeamiento extremadamente flexibles y con unas expectativas de crecimiento cuantitativo que debían ser legalizadas.

Los planes redactados para los distintos espacios turísticos son los propios documentos que afectan habitualmente a escalas municipales (PGMO), incumplidos en su mayor parte y aprobados cuando las implantaciones turísticas ya habían impactado el territorio. Así se observa en el litoral andaluz (Marchena, 1987), donde los planes ratifican la expansión lineal de desarrollo turístico, la primacía del turismo como motor del crecimiento, y se presentan de antemano con unas previsiones desbordadas, con el agravante de que no todos los municipios contaban al llegar la reforma de la Ley del Suelo con instrumentos de ordenación.

En las costas alicantinas, los PGMO, aprobados —a excepción de los casos de Benidorm, Jávea y Alicante— con posterioridad a la década de los sesenta, se caracterizan por la previsión de un modelo territorial de claro desarrollo lineal, estructurado sobre el eje costero y la N-332, que se desarrolla con una generosa calificación de *Suelo Rústico de Interés Turístico* (parcela de 3.000 m<sup>2</sup> sin planeamiento previo) y la permisividad más absoluta en el Suelo Urbano (Vera, 1987). Mientras tanto, las Islas Baleares contaron con un Plan Provincial de Urbanismo, aprobado en 1973, es decir, pasado el “boom” de los años sesenta, y ratificando la urbanización casi integral del perímetro de la isla de Mallorca (Picornell, 1987).

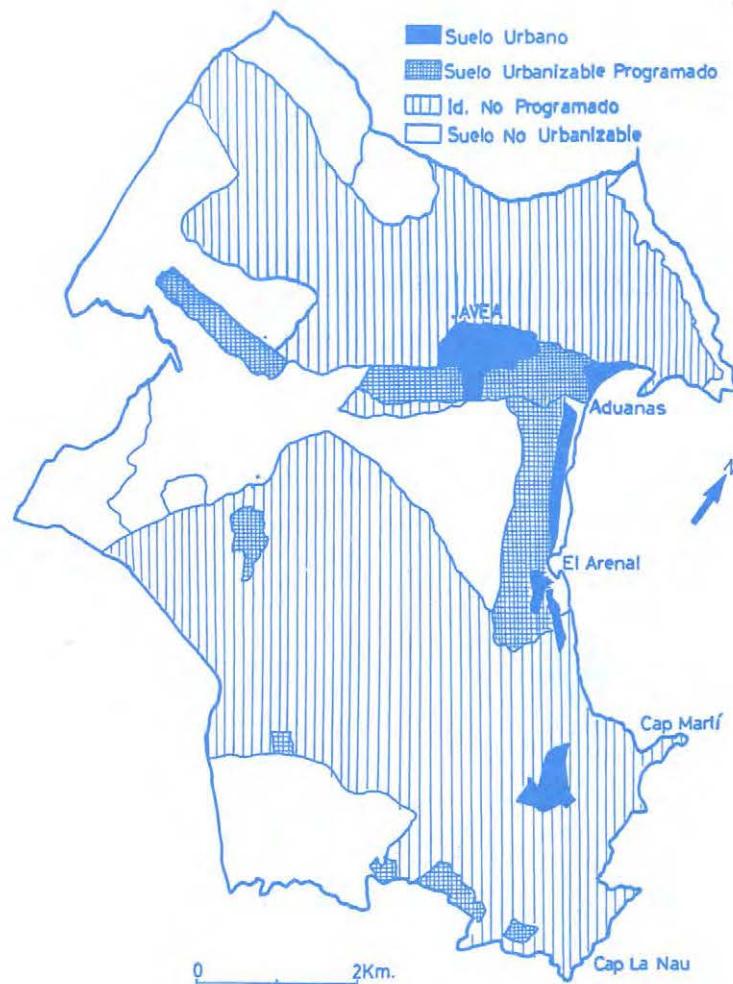
A escalas amplias del territorio turístico, no ha habido una planificación integral, de manera que el planeamiento supramunicipal, cuando ha existido, ha sido imperante, o ha estado limitado de antemano por su carácter indicativo e informativo. En el litoral andaluz se pueden señalar, como instrumentos incumplidos, el Plan de Promoción Turística de la Costa del Sol, que jamás generó su Plan de Ordenación Territorial y Urbana, el Plan Comarcal de la Costa del Sol Occidental y las posibilidades de la Mancomunidad de los Municipios de la Costa del Sol Occidental (Marchena, 1987). Mientras que en la provincia de Alicante el Plan Comarcal de Ordenación Urbana de la Costa Blanca

aprobado en 1972, no pasó del Esquema Director Comarcal Básico para los PGMO citados.

### El proceso de revisión de los documentos de planeamiento

Cuando se produce la Reforma de la Ley del Suelo la situación de los espacios turísticos no puede ser más preocupante: problemas territoriales, conurbaciones turísticas congestionadas y asentamientos desarticulados, en los que las infraestructuras y servicios no se han realizado al ritmo que la urbanización demanda. Todo ello hace que se cuestione el modelo urbano-turístico. Así, la oportunidad de replantear la situación debía venir de la mano de la adaptación de los documentos de planeamiento y de la posibilidad de aprobar instrumentos a escala supramunicipal (PDTC o Plan Especial de Protección del Medio Físico). De hecho, la consideración del turismo como problema territorial y las perspectivas de desarrollo obligan a revisar los criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, así como a la clasificación del suelo, ante la adopción de un nuevo modelo territorial y el cambio de las circunstancias demográficas y económicas. Estos criterios pudieron haber sido extraordinariamente efectivos cuando se trataba de espacios turísticos no terminados y caracterizados por una fuerte desvertebración.

Sin embargo, no ha existido un verdadero replanteamiento, pues no siempre se ha entendido y asimilado la vertiente depredadora y destructora del turismo en el territorio, a lo que debe añadirse la voluntad de no lesionar los derechos adquiridos y de mantener las expectativas para la inversión turística. Se entienden así las clasificaciones abusivas de suelo urbano (en bastantes ocasiones de consolidación espontánea), con previsiones exageradas de capacidad residencial, junto con la permisividad en el suelo no urbanizable, como se observa en los PGMO revisados y adaptados a la Ley del Suelo de 1976. En ocasiones, la exagerada clasificación de suelo urbano obedece a un proyecto de delimitación de dicho suelo inoportunamente aprobado ante la demora en el proceso de adaptación del PGOU a la nueva legislación urbanística, según lo previsto en el RD 16/81 de 16 de octubre. Con este instrumento se legalizan las "manchas negras" de suelo urbano consolidado sin planeamiento previo, o fruto de convenios urbanísticos, lo que significa el otorgar dicha calificación a terrenos no afectados por la urbanización, de acuerdo con ciertas prestaciones que



3. Avance de PGOU de Jávea

1. Clasificación del suelo en el PGOU de Altea, ejemplo de excesivo crecimiento del suelo urbano en un municipio con 12.000 habitantes de hecho. Destaca la calificación de suelo urbanizable programado en la ladera de Bernia, que debería haber sido objeto de protección especial.
2. PGOU de Teulada, dentro del Plan Comarcal de Ordenación Urbanística de la Costa Blanca (Zona Norte), ejemplo de la generosa calificación de suelo rústico de interés turístico, que afecta a la mayor parte del municipio. Hoy se encuentra adaptado y revisado.
3. Avance de PGOU de Jávea, en el que destaca las manchas de suelo urbano en la franja costera y la extraordinaria capacidad residencial prevista.
4. La demanda menos solvente y el alza del precio del suelo justifican la introducción de tipologías arquitectónicas que tienden a densificar el poblamiento turístico. En este ejemplo se puede observar el contraste entre dos etapas del proceso de urbanización, la primera fase del Plan Parcial Cabo Roig (litoral sur-alicantino), en los años 1960 y 1970, con edificación aislada en parcela individual. La segunda fase (años ochenta) se caracteriza por la construcción de conjuntos colectivos en parcelas que ven quintuplicarse el aprovechamiento medio respecto al periodo anterior.



los propietarios del suelo realizan al ayuntamiento.

## UN NUEVO MODELO PARA LA CIUDAD Y EL ESPACIO TURÍSTICO

La situación creada en cuanto a densificación de los asentamientos, saturación de las infraestructuras, despilfarro y competencias por el uso del suelo, y finalmente destrucción del patrimonio histórico-cultural, permiten hablar de degradación de las zonas turísticas, incluso de aquellas cuyas densidades no han llegado a la saturación y en las que el impacto, aun siendo escaso, resulta errático en su afectación espacial. Se hace necesaria una reconversión del modelo de implantación del producto turístico en el territorio, que debería basarse en criterios de crecimiento cualitativo y no puramente expansionista, al tiempo que se deberán evaluar los costes sociales y medioambientales del crecimiento de la oferta turística, ya que las repercusiones negativas inciden en toda la comunidad. Para ello, la planificación del sector turístico tendrá que contemplarse junto con las determinaciones del planeamiento urbanístico y de la ordenación del

territorio. De aquí que, la planificación sectorial ha de estar enmarcada en los planes de desarrollo regional, escala más apropiada para la asignación de recursos y para el establecimiento de un programa que ordene las actividades económicas en el territorio.

En el caso del turismo litoral ya se ha planteado la necesidad de una ordenación integrada, sectorial y espacial, que tiene como fin tanto la descongestión de la sobrecargada franja costera, como el equilibrio con el traspasí en la distribución de recursos y aprovechamiento de los mismos. Así, para espacios turísticos muy congestionados y con escasas reservas de suelo sin ocupación, como ocurre en las Islas Baleares, algunos estudios señalan la necesidad de un estancamiento de la urbanización (Picornell, 1987) e incluso la adopción de la llamada *vía conservacionista*, como alternativa que trata de maximizar el crecimiento del PIB sin consumir más zonas vírgenes, mediante la rehabilitación de las áreas turísticas más degradadas y la puesta en marcha de planes de turismo social (Navines y Rullan, 1987).

Hay distintas alternativas que permiten replantear la situación, sin

olvidar que junto a consideraciones sociales o medioambientales, la degradación de los espacios turísticos conduce a una crisis de rentabilidad:

1. Se trata de establecer los límites de tolerancia en la ocupación del territorio, preservando tramos sin urbanizar y evitando la ocupación de los pocos espacios naturales que aún no han sido impactados. Ello requiere la elaboración de Planes Especiales de Protección del Medio Físico, a escala comarcal, provincial o regional, que deberán ser tomados como referencia para la elaboración de los documentos de planeamiento supramunicipal. De este modo, directrices generales y normas servirán para regular las clasificaciones de suelo y la protección de los elementos más vulnerables.

2. La planificación del turismo en el territorio no sólo implica la necesidad de manejar escalas supramunicipales, sino la redefinición del modelo territorial y de los criterios que configuran la estructura orgánica del territorio en los instrumentos de planeamiento. El objetivo principal se encamina a evitar la consolidación del continuo urbano-turístico ceñido a la franja litoral que, con una profundidad variable, en el caso de la ribera mediterránea tiende a



Santa Pola: En los núcleos con función veraniega tradicional contrasta la ocupación de la primera línea frente al mar, realizada entre 1930-50, mediante concesiones administrativas en el dominio público, y la segunda línea a base de bloques, levantados en los años setenta.

## BIBLIOGRAFIA

Barceló, B. (1984), "Fundamentos conceptuales de la preocupación geográfica por el medio ambiente", ap. *Geografía y medio ambiente*", Madrid, MOPU, pp. 3-6.

Bethemont, J. (1985), "Portée et limites des politiques de l'eau dans les pays de la Méditerranée Nord Occidentale", *10 Congr. Ec. Med. Nord Occ.*, Barcelona (en prensa).

Gallup (1986), *Estudio de investigación del mercado británico como emisor de turismo hacia Baleares*, Palma, Govern Balear, Consellería de Turisme.

García Novo, F. (1981), "Efectos ecológicos del equipamiento turístico", *Coloquio Hispano Francés sobre Espacios Litorales*, Madrid, Casa de Velázquez, p. 160.

George, P., prólogo a Michaud, J. L., *Le tourisme face à l'environnement*, París, PUF, p. 13.

Herce Vallejo, M. (1975), "El consumo de espacios en las urbanizaciones de segunda residencia en Cataluña", *Ciudad y Territorio*, nº 4, pp. 41-47.

Marchena Gómez, M. (1987). *Territorio y turismo en Andalucía*, Sevilla, Consejería de Economía y Fomento, 305 pp.

— (1986) "Agua y turismo en la Andalucía mediterránea", *1º Coloquio sobre Demanda y Economía del Agua en España*, Alicante, Instituto Universitario de Geografía (en prensa).

Navines Badal, F., y Rullán Salamanca, O. (1987), "De la vía conservacionista al crecimiento: el caso de Baleares", *XIII Reunión de Estudios Regionales*, Santander.

OCDE (1980), *L'impact du tourisme sur l'environnement*, París.

Picornell Bauza, C. (1986), "Turismo y paisaje en las islas Baleares (España)", *Proceedings of the VII Symposium of the IGU*, Comisión on Environmental Problems, Palma de Mallorca, pp. 51-61.

Tricart, J. (1981) "La relation cout-bénéfice et la gestion des ressources naturelles", *Travaux de l'Institut de Géographie de Reims*, nº 45-46

— (1977) "Rentabilité ou suicide", *L'Homme et L'Humanité*, nº 58.

Valenzuela Rubio, M. (1986), "Turismo y territorio. Ideas para una revisión crítica y constructiva de las prácticas espaciales del turismo", *Estudios Turísticos*, nº 90, pp. 47-57.

Vera Rebollo, J. F. (1986) "Los recursos hídricos como factor condicionante del desarrollo turístico en el litoral alicantino", *Coloquio sobre Demanda y Economía del Agua en España*, Alicante, Instituto Universitario de Geografía (en prensa).

— (1987), *Turismo y urbanización en el litoral alicantino*. Alicante, Instituto Universitario de Geografía, Colegio Oficial de Arquitectos, Instituto de Estudios J. Gil Albert, 440 pp.

Vera Rebollo, J. F., Benito Roces, R., y Cuenca Paya, A. (1986), "Riesgo sísmico y urbanización en el área murciano-alicantina", *I. Jornadas de Estudios sobre el Fenómeno Sísmico y su incidencia en la Ordenación del Territorio*, Murcia.

estructurarse sobre el eje litoral viario que componen las CC. NN. 340 y 332, mientras que en Mallorca cubre la práctica totalidad del perímetro de la isla. A la vez, el planeamiento debe contemplar, para los espacios no acabados, un sistema de asentamientos policéntrico y estructurado perpendicularmente a la franja costera, espacio en el que la determinación de la capacidad residencial no puede seguir justificándose en atención a razones especulativas.

3. Un elemento básico para entender la degradación de los espacios turísticos es la insuficiencia de las infraestructuras y de las dotaciones y servicios comunitarios, debido a que en el proceso de expansión de la oferta se ha ido por delante de las previsiones de la Administración, lo que ha llevado a hablar de fenómeno "sobrevivido". No es preciso insistir en que el ritmo de crecimiento del producto turístico, junto con las clasificaciones de suelo urbano y urbanizable preprogramado, no se ha acompañado de realizaciones en accesibilidad, saneamiento, aguas potables y zonas verdes; creando así disfuncionalidades y saturaciones que inciden negativamente en el porvenir

de las zonas afectadas. Se ve, por tanto, la necesidad de cubrir los déficits, proceso en el que deberán colaborar los agentes implicados en la producción del espacio turístico y no sólo las inversiones públicas. Más aún, cuando las actuaciones de organismos públicos, especialmente del MOPU y de las Consejerías a las que se han transferido parte de sus competencias, mediante regeneración de playas, mejora en la infraestructura de saneamiento y de abastecimiento de aguas, han revalorizado sustancialmente, con dinero público, algunas zonas del litoral mediterráneo y, con ello, se han levantado de nuevo las expectativas de la especulación por parte de los inversores, con la consiguiente apropiación de un beneficio cuyo fin social ha sido marginado.

4. La vertiente colonizadora del turismo también ha afectado a veces intensamente, al patrimonio histórico-cultural y tipológico-tradicional, por lo que se hace necesaria una normativa incluida en los documentos de planeamiento, que ponga freno al deterioro y destrucción de elementos singulares (Catálogo de Elementos Protegibles) de centros y recintos para

los que se recomienda la redacción de Planes Especiales de Conservación. Este tipo de actuaciones permite diversificar la oferta, con una proyección cultural, a la vez que extiende el espacio turístico a municipios interiores con los consiguientes efectos socioeconómicos y territoriales (Vera, 1987).

En suma, es imprescindible una mentalización profunda en el sentido de que el desarrollo (no el crecimiento) y el porvenir del turismo no han de implicar la expansión de la oferta, especialmente la de tipo residencial, ya que en las zonas saturadas resulta más apropiado un enfoque cualitativo del ocio que, mediante la prolongación de la temporada (turismo de la tercera edad, por ejemplo) y la búsqueda de otras formas alternativas que complementen y cualifiquen la oferta (turismo invernal, balneoterapia, climatoterapia), supondría el incremento del gasto real con una mayor repercusión a medio y largo plazo, sin hipotecar el futuro consumiendo indiscriminadamente los recursos naturales.

**J. Fernando Vera Rebollo**  
Profesor titular de Análisis Geográfico  
Regional de la Universidad de Alicante



La protección de los centros históricos en ciudades turísticas se presenta, entre otros motivos, como una forma más de cualificar la oferta. Núcleo histórico de Altea.

## THE TOURIST POPULATION CRISIS ON THE SPANISH MEDITERRANEAN COASTLINE: CONSIDERATIONS ON ITS PLANNING AND REHABILITATION

Over the last twenty-five years, the development of tourism in Spain has not been the outcome of suitable planning, but has rather come about according to urgent desires for expansion and the territory's residential capacity to house a growing demand that was marginal to the territorial and town-planning structure then in existence.

The persons and companies involved have capitalized resources to the limits of tolerance without always looking at their inherent tolerance threshold, but simply with an eye to a quick profit.

This has led to a situation in which several stretches of the Spanish Mediterranean coast have almost become a tourist conurbation, including towns with a decisive specialisation in tourism and entertainment, have become overly run-down, both with respect to environmental resources and to aspects of saturation and insufficiency of their infrastructures and services, thus bringing about a notable drop in the quality of urban life.

It is, therefore, necessary to take measures to avoid this sector taking a nosedive into a profitability crisis. A new model of tourism

must be defined, based on criteria of qualitative and not merely quantitative growth. At the same time, the social and environmental costs of unchecked tourist growth on the supply side must be evaluated. For this, planning in the tourism sector must be treated jointly with town planning and territorial zoning decisions, all of these in turn forming part of regional development plans, which is the most suitable level for the assignation of resources and the establishment of a programme to regulate economic activities within the territory.